

Hà Nội, ngày 1 tháng 11 năm 2016

**BÁO CÁO VỀ THỰC TRẠNG VIỆC QUẢN LÝ,
VẬN HÀNH CHUNG CƯ 229 TÂY SƠN VÀ NHỮNG KIẾN NGHỊ**

Ban Quản trị chung cư Mipec 229 Tây Sơn, P. Ngã Tư Sở, Q. Đống Đa, Hà Nội xin báo cáo thực trạng công tác quản lý, vận hành chung cư Mipec 229 Tây Sơn và một số kiến nghị, theo tinh thần Kế hoạch số 77/KH-UBND, ngày 24/3/2016 của UBND Quận, như sau:

I- Về việc thành lập Ban Quản trị chung cư Mipec 229 Tây Sơn:

- Tại Hội nghị nhà chung cư ngày 27/12/2014, cư dân đã bầu Ban Quản trị, gồm 9 thành viên. Theo quy định, Chủ đầu tư cử 1 thành viên tham gia Ban Quản trị (BQT). Tổng số BQT có 10 thành viên.
- Hội nghị BQT đã bầu ông Nguyễn Tiến Nam làm Trưởng ban; ông Phạm Thành Long làm Phó trưởng ban Thứ nhất; ông Thái Bá Hồng (do Chủ đầu tư tiến cử) làm Phó Trưởng ban thứ Hai cùng 7 ủy viên.
- Ngày 27/2/2015, UBND quận Đống Đa đã ra quyết định số 1955/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả bầu BQT nhà chung cư Mipec 229 Tây Sơn (với 10 thành viên).
- Đến tháng 4/2015, 6 thành viên có đơn xin không tham gia BQT. Đến đầu tháng 12/2015, ông Nguyễn Tiến Nam, Trưởng ban chuyển nhà đi khỏi chung cư và xin thôi không làm Trưởng BQT. BQT còn lại 3 thành viên.
- Tại Hội nghị nhà chung cư ngày 31/7/2016, cư dân đã bầu bổ sung thêm 4 thành viên. BQT mới có 7 thành viên.
- Ngày 19/9/2016, UBND quận Đống Đa đã có quyết định công nhận BQT mới với 7 thành viên do ông Phạm Thành Long làm Trưởng ban.
- Hội nghị nhà chung cư Mipec 229 Tây Sơn cũng quyết định tiếp tục thực hiện *Nội quy quản lý, sử dụng khu căn hộ; Quy chế thành lập và hoạt động của Ban Quản trị; Quyết định lựa chọn Công ty CP Quản lý và Dịch vụ Mipec* mà Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất ngày 27/12/2014 đã quyết định thông qua.

Do có những khó khăn của việc hình thành và kiện toàn BQT như vậy mà việc tiến hành bàn giao hồ sơ chung cư và phí bảo trì 2% giữa Chủ đầu tư và BQT vẫn chưa thực hiện được.

Hiện tại BQT đang làm thủ tục để mở tài khoản tại chi nhánh ngân hàng CP TM Quân đội tại 71 – 72 Thái Thịnh, Đống Đa, Hà Nội.

II- Thực trạng việc vận hành, quản lý nhà chung cư Mipec 229 Tây Sơn.

- Chung cư được thiết kế nhiều hạng mục chưa phù hợp với một chung cư cao cấp như giới thiệu ban đầu của chủ đầu tư: Tầng 1 không có nhà vệ sinh; không có không gian xanh tối thiểu; phòng Lễ tân không hợp lý và lãng phí; Chung cư không có nơi sinh hoạt dành cho cộng đồng: Phòng sinh hoạt, hội họp; một số hạng mục chưa được hoàn thiện; việc quản lý không gian từ công vào đến khu vực trên 2 cửa hầm lên xuống sử dụng không phù hợp, gây mất an toàn cho cư dân; các tiện ích khác chất lượng thấp, hay hỏng hóc; 8 thang máy thế hệ cũ nên chất lượng kém, một thời gian dài dung lắc và hay trục trặc...
- Chất lượng quản lý, vận hành của Công ty Quản lý và dịch vụ Mipec còn nhiều bất cập. So sánh với mức phí dịch vụ tại Mipec 229 Tây Sơn với một số chung cư khác thấy có sự chênh lệch về chất lượng. 2 tầng hầm không khí ô nhiễm nặng nề. Mùi hôi thối hiện hữu ở hệ thống thông gió của tất cả các tầng; áp lực nước luôn luôn không đều...
- Chung cư có nhiều hộ cho thuê căn hộ trái mục đích để ở, như làm văn phòng, mở dịch vụ kinh doanh... gây ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của dân cư.

III-Kiến nghị của Ban Quản trị:

- 1- Đề nghị Chủ đầu tư - Công ty CP Hóa dầu Quân đội (CĐT) có kế hoạch tiến hành bàn giao hồ sơ toàn nhà (thiết kế, phê duyệt, chuyển đổi công năng, hồ sơ hoàn công của dự án...). Xác định rõ diện tích sử dụng chung, riêng theo hồ sơ đã được cơ quan chức năng phê duyệt; tiến hành bàn giao phí bảo trì 2% cho BQT và lãi xuất ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật.
- 2- Đề nghị CĐT hoàn thiện nốt các hạng mục của Tòa nhà, lỗ thủng trần nhiều tầng còn dờ dang; cụm biển báo cháy lơ lửng, hộp kỹ thuật thấm nước, dột vị trí cầu thang tháp A phải hứng thùng xốp; sơn, trát, bả lại tại các hầm B1, B2... Phá dỡ bậc thềm dang dở ở đầu tháp A để phục vụ công tác bàn giao.
- 3- Đề nghị CĐT chỉ đạo công ty con (Công ty CP Dịch vụ và quản lý Mipec) giải quyết ách tắc, lộn xộn ở hầm B1, B2 bằng việc mở rộng vị trí để xe máy tại hầm B1, quy hoạch rõ vị trí xe của khách, vị trí để xe đạp điện.
- 4- Đề nghị CĐT có ngay giải pháp cải tạo, sửa chữa hệ thống 4 ống thoát nước ở hầm B1 thường xuyên bị vỡ hỏng, gây hôi thối, ảnh hưởng rất lớn đến môi trường sống, sức khỏe của cư dân (hiện nay giải pháp băng bó đường ống của Mipec là không ổn và để kéo dài).
- 5- Kiến nghị UBND quận xem xét đơn vị nào quản lý, cấp phép cho Lotte Mart dựng rào chắn lập bãi trông giữ xe máy ở lối vào của chung cư, gây mất an toàn giao thông đi lại.
- 6- Đề nghị UBND quận và Công an Phòng cháy chữa cháy can thiệp yêu cầu Lotte Mart trả lại đường thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy

phía sau hông toà nhà mà Lotte đã và đang dựng rào chắn chiếm dụng.

- 7- Đề nghị UBND quận, UBND phường, CA Phường phối hợp giải tỏa bãi xe taxi tại đầu đường vào khu chung cư, vì gây lộn xộn và tắc đường rất phiền toái và nguy hiểm cho việc đi lại của dân cư.
- 8- Đề nghị UBND quận chỉ đạo các cơ quan chức năng giải tỏa các công ty đang sử dụng căn hộ làm văn phòng hoặc kinh doanh gây rất nhiều phiền toái cho cư dân.

Ban Quản trị Nhà chung cư Mipec 229 Tây Sơn trân trọng và tin tưởng sự quan tâm giải quyết những kiến nghị trên đây của chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn!

TM/BAN QUẢN TRỊ
Trưởng ban

PHẠM THÀNH LONG