

CÔNG VĂN
(Lần 3)

V/v: Yêu cầu bàn giao quyền quản lý vận hành, hồ sơ nhà chung cư

- Kính gửi:**
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú;
 - Công An Phường Dương Nội;
 - UBND phường Dương Nội;
 - Công ty Cổ phần Văn Phú - B&C;
 - Ban quản lý tòa nhà chung cư The Terra An Hưng.

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024;
- Biên bản Hội nghị nhà chung cư bất thường tòa chung cư The Terra An Hưng ngày 17 tháng 08 năm 2025, nội dung chính Hội nghị được số đông các Chủ sở hữu biểu quyết thông qua đơn vị quản lý vận hành mới.
- Công văn số 02/0909/2025/CV-BQT ngày 09/09/2025 (lần 2 về việc yêu cầu Chủ đầu tư Công ty cổ phần Bất động sản Văn Phú bàn giao Quyền quản lý vận hành, bàn giao hồ sơ tòa nhà)

Ngày 17 Tháng 09 năm 2025 Ban quản trị có nhận được công văn số 303 /CV- VPI từ Chủ đầu tư theo nội dung công văn Chủ đầu tư có nêu, (“**Chủ đầu tư chỉ làm việc Ban quản trị và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các nội dung bàn giao nhà chung cư mà hai bên đã và đang thực hiện trên nguyên tắc phù hợp với Quy định pháp Luật hiện hành**”)

Bằng văn bản này một lần nữa Ban quản trị chính thức có quan điểm như sau:

1. Ban quản trị khẳng định thực hiện quyền đại diện các chủ sở hữu tổ chức Hội nghị Nhà chung cư Bất thường (“HNNCCBT”) xin ý kiến Hội nghị biểu quyết, thông qua đơn vị quản lý vận hành là phù hợp quy định pháp luật hiện hành cụ thể căn cứ điểm d, khoản 1 điều 16 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 05/2024/TT- BXD “1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây; d) Ban quản trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”
2. Ban quản trị bác bỏ các văn bản mà Chủ đầu tư đã nêu có nội dung đến Ban quản trị, và tự ý kết luận Ban quản trị Sai phạm nghiêm trọng, những nội dung này không có cơ sở, thiếu thực tế. cụ thể: công văn số 303/CV-VPI, công văn số 277/CV-VPI...
3. Tòa nhà/dự án nhà chung cư The Terra An Hưng sau khi được chủ đầu tư tổ chức HNNCC lần đầu, bầu ban quản trị công tác quản lý vận hành nói riêng, việc bàn giao hồ sơ, bàn giao Quỹ bảo trì nói chung là trách nhiệm của Chủ đầu tư, tuy nhiên đến nay đã hơn 2 năm sau khi Ban quản trị được công nhận công tác bàn giao hồ sơ, hiện trạng, kiểm đếm trang thiết bị, hạ tầng, quỹ bảo trì, đặc biệt là quyền quản lý vận hành để Ban quản trị lựa chọn, ký kết đơn vị quản lý vận hành tòa nhà đúng mong muốn, lựa chọn của các Chủ sở hữu vẫn chưa được thực hiện xong.

Ngày 17 tháng 08 năm 2025, hội nghị nhà chung cư Bất thường được tổ chức, lựa chọn được đơn vị quản lý vận hành mới cho tòa nhà, đơn vị quản lý vận hành được lựa chọn



là ý chí, nguyện vọng, là mong muốn, là Quyết định của số đông các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư The Terra An Hưng

Từ những lý lẽ trên để góp phần sớm ổn định tòa nhà, sớm hoàn thành công việc của Ban quản trị được quy định tại Quy chế hoạt động phù hợp Quy định tại Điều 10 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, Ban quản trị nhà chung cư The Terra An Hưng lần thứ 03 yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản Văn Phú thực hiện việc **bàn giao quyền quản lý vận hành nhà chung cư, hồ sơ liên quan đến dự án** theo quy định của pháp luật, bao gồm:

1. Làm việc với Chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Văn Phú - B&C, Ban quản lý tòa nhà bàn giao công tác quản lý vận hành dự án phần sở hữu chung, phạm vi công việc liên quan đến các Chủ sở hữu căn hộ cho Ban quản trị.
2. Bàn giao quyền quản lý, vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị
3. Quyết toán, Bàn giao quỹ bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí liên quan.
4. Phân định diện tích sở hữu chung, riêng, Bàn giao hạng mục thuộc sở hữu chung.
5. Ngày bàn giao quyền quản lý vận hành: Ngày 01 tháng 10 năm 2025
6. Bàn giao công việc đang thực hiện từ ngày 02 tháng 10 năm 2025

Bằng công văn này Ban quản trị kính đề nghị UBND phường Dương Nội, Công An phường Dương Nội vào cuộc giúp đỡ Ban quản trị để công tác bàn giao theo nội dung văn bản này được đảm bảo. Trường hợp các bên liên quan không thực hiện, Ban quản trị sẽ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định, và thực hiện đầy đủ các Quyền hạn được quy định của Ban quản trị tại Quy chế hoạt động, các văn bản pháp luật hiện hành nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu, chủ sở hữu khác tại nhà chung cư

Trân trọng kính đề nghị!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Bàn tin cư dân, các kênh truyền thông nội bộ (để b/c, phối hợp thực hiện);
- Lưu VP BQT.

T/M. BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN
NGUYỄN THANH HÀ

