

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1622**/SXD-QLCLXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2016

V/v trả lời phản ánh của công dân
Nguyễn Thị Phương Hồng liên quan
đến chất lượng căn hộ chung cư

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 10750/VP-ĐT ngày 07/10/2016 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về việc trả lời phản ánh của công dân Nguyễn Thị Phương Hồng, liên quan đến chất lượng căn hộ chung cư. Về việc này, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Thông tin về công trình

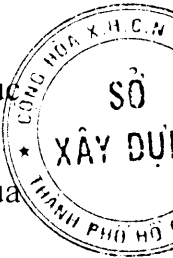
- Tên công trình: Khu chung cư cao tầng Ehome 6 (FLORA Anh Đào)
- Địa điểm xây dựng: Phường Phước Long B, Quận 9.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Nguyên Phúc nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long.
- Căn cứ pháp lý: Giấy phép xây dựng số 116/GPXD ngày 19/08/2014 của Sở Xây dựng.
- Quy mô công trình:
 - + Số tầng cao Khối công trình : 1 trệt +15 tầng+ mái che thang
 - + Chiều cao toàn công trình : 51,7m
 - + Diện tích chiếm đất : 4.403,2 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 380.523,4 m²

2. Về công tác nghiệm thu

Công trình Khu chung cư cao tầng Ehome 6 khởi công tháng 8/2014 trước ngày 01/7/2015, theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện theo quy định tại Nghị định 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Thông tư số 10/2013/TT-BXD.

Căn cứ Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng công trình số 43/2016/CV/NP ngày 10/5/2016 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Nguyên Phúc, Sở Xây dựng đã ban hành Kế hoạch kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng số 7950/KH-SXD-QLCLXD ngày 20/5/2016.

Ngày 26/5/2016, Sở Xây dựng đã kiểm tra hiện trường công trình, thành phần Đoàn Kiểm tra có đại diện chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án,



tư vấn giám sát và nhà thầu thi công. Tại thời điểm kiểm tra, chưa phát hiện các khiếm khuyết về chất lượng ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình xây dựng. Tuy nhiên còn một số nội dung không phù hợp cần phải khắc phục như sau:

- Chưa có biện pháp bảo vệ đường ống thoát nước trong nhà xe;
- Tại Phòng kỹ thuật điện tầng 15 có bố trí chung đường ống cấp nước với hệ thống điện;
- Nắp bể nước ngầm chưa thực hiện.

Ngoài ra, Sở Xây dựng cũng ghi nhận chủ đầu tư chưa cung cấp các hồ sơ chất lượng sau:

- Văn bản chấp thuận nghiệm thu PCCC của Cảnh sát PC&CC TP.HCM;
- Chứng nhận hợp quy của các thang máy lắp đặt trong công trình;
- Biên bản nghiệm thu lắp đặt tĩnh của đường ống PCCC, cấp thoát nước, máng điện; Biên bản nghiệm thu độ bền của ống PCCC, ống cấp nước, kèm yêu cầu kỹ thuật;
- Biên bản nghiệm thu chống thấm sân thượng, nhà vệ sinh kèm biện pháp thi công;
- Biên bản nghiệm thu đóng điện;
- Ý kiến của đơn vị thiết kế đối với kết quả quan trắc lún của công trình.

Ngày 03/6/2016 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc đã cung cấp hồ sơ, tài liệu, hình ảnh chứng minh đã khắc phục và bổ sung theo Biên bản kiểm tra ngày 26/5/2016 của Sở Xây dựng.

Ngày 22/06/2016 Sở Xây dựng đã thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu số 10157/SXD-QLCLXD. Trong đó, đề nghị chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định; Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, hợp pháp, hợp lệ của các văn bản, tài liệu trong hồ sơ hoàn thành công trình; Về chất lượng công trình xây dựng, an toàn sử dụng, vận hành công trình và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định của pháp luật; Tổ chức bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP; Tiếp tục quan trắc công trình theo kiến nghị của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên tại Văn bản số 0106/CV/NV-2016 ngày 01/6/2016;

Chủ đầu tư đã tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng và đã tổ chức cho Bà Nguyễn Thị Phương Hồng kiểm tra và chấp nhận căn hộ 1.14 (Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn hộ ngày 26/6/2016).

Công tác kiểm tra nghiệm thu của Sở Xây dựng là phù hợp quy định pháp luật. Khiếm khuyết về chất lượng tại căn hộ 1.14 của bà Hồng xảy ra sau hơn 03 tháng kể từ ngày Sở Xây dựng kiểm tra hiện trường công trình. Như vậy, việc sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết tại căn hộ 1.14 thuộc trách nhiệm của đơn vị thi công trong bảo hành công trình, trách nhiệm của chủ đầu tư đối với người mua nhà.

3. Về khiếu nại của Bà Nguyễn Thị Phương Hồng liên quan đến chất lượng căn hộ 1.14

Theo báo cáo ban đầu của chủ đầu tư quá trình đưa vào sử dụng do một số hộ trang bị nội thất dẫn đến bong tróc nền gạch, mẻ tường và phát sinh rác thi công tại khu vực hành lang công cộng đã được nhà thầu, ban quản lý và các đơn vị tham gia dự án tích cực chỉnh sửa và dọn dẹp vệ sinh và tạo thuận lợi cho việc an cư của khách hàng.

Ngày 26/6/2016, Bà Nguyễn Thị Phương Hồng (Bà Hồng) đã kiểm tra căn hộ, chấp nhận hiện trạng và nhận bàn giao theo biên bản lập cùng ngày. Theo Biên bản này, không ghi nhận có hư hỏng trong căn hộ 1.14.

Hơn 02 tháng sau, ngày 16/8/2016 Bà Hồng thông báo đến chủ đầu tư nứt tường, lập biên bản ghi nhận và yêu cầu bồi thường hợp đồng.

Ngày 29/8/2016 Bà Hồng cùng với Công ty bảo vệ tòa nhà kiểm tra căn hộ 1.14, có lập biên bản đề nghị bố trí nơi ở khác để tiến hành sửa chữa và bồi thường hợp đồng (Bà Hồng đã nhận tiền hỗ trợ thuê khách sạn từ ngày 29/8/2016 đến 9/9/2016, theo phiếu chi ngày 29/8/2016).

Ngày 31/8/2016 Chủ đầu tư gửi thư thông báo đề nghị sửa chữa căn hộ cho Bà Hồng

Ngày 01/9/2016 chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế, chuyên gia kết cấu độc lập Huỳnh Chánh Thiên đã kiểm tra, khảo sát các vết nứt tại căn hộ 1.14 và có kết luận: *Hệ chịu lực chính vẫn ở trạng thái ổn định; sàn bị võng cục bộ do tường bên trên tác động và đề nghị đơn vị thi công chuẩn bị vật tư sửa chữa, thông báo cho chủ nhà về thời gian sửa chữa hoàn tất.*

Ngày 4/9/2016 Bà Hồng bằng email có yêu cầu thanh lý hợp đồng và đòi bồi thường tổng cộng 2,4 tỷ đồng (200% giá trị căn hộ).

Ngày 5/9/2016 Chủ đầu tư gửi thư thông báo tiến trình sửa chữa căn hộ cho khách hàng sẽ tiến hành sửa chữa từ ngày 08/9/2016 tới 28/09/2016 trong 20 ngày kể từ ngày gửi thư.

Ngày 6/9/2016 Bà Hồng lập biên bản với đơn vị quản lý tòa nhà là OKAMURA TOKYO yêu cầu xác nhận căn hộ bị nứt và không đồng ý cho chủ đầu tư sửa chữa.

Ngày 8/9/2016 Đại diện chủ đầu tư và nhà thầu An Phong đã làm việc với Thanh tra Sở Xây dựng về việc tiếp nhận đơn khiếu nại của Bà Hồng. Thanh tra Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư làm việc với chủ hộ để thống nhất phương án sửa chữa hoặc ghi nhận ý kiến của chủ hộ.

Ngày 15/09/2016, Đại diện chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tư vấn giám sát, ban quản lý toàn nhà và Bà Hồng đã có buổi làm việc về phương án bảo hành, bồi thường, hỗ trợ. Bà Hồng đồng ý cho sửa chữa với yêu cầu bồi thường 50% giá trị hợp đồng và cam kết không gây ảnh hưởng uy tín chủ đầu tư. Các bên ghi nhận ý kiến và trình xin ý kiến chỉ đạo.



Hiện nay, chủ đầu tư đang yêu cầu nhà thầu thi công - Công ty TNHH XD An Phong sửa chữa các hư hỏng của căn hộ 1.14 theo quy định của hợp đồng mua bán đã ký giữa chủ đầu tư và người mua nhà.

4. Về hướng xử lý của Sở Xây dựng

Sau khi nhận được đơn khiếu nại ngày 19/9/2016 của Bà Nguyễn Thị Phương Hồng về chất lượng căn hộ tại chung cư FLORA Anh Đào, Sở Xây dựng đã có Công văn số 15647/SXD-QLCLXD ngày 10/10/2016, trong đó đề nghị chủ đầu tư - Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Nguyễn Phúc thực hiện ngay các công việc sau:

- Nhanh chóng khắc phục sửa chữa hư hỏng tại căn hộ 1.14 của Bà Nguyễn Thị Phương Hồng.

- Sau khi hoàn thành việc sửa chữa, báo cáo Sở Xây dựng về nguyên nhân, kết quả khắc phục các hư hỏng và việc thoả thuận với chủ căn hộ.

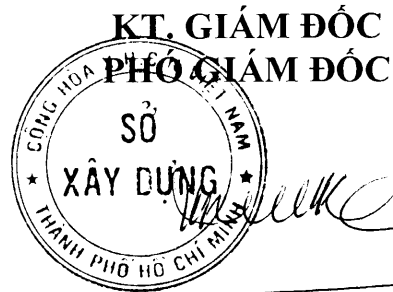
- Việc sửa chữa phải đảm bảo các quy định theo hợp đồng mua bán đã ký giữa chủ đầu tư và người mua nhà, không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các căn hộ xung quanh. Đối với trường hợp của Bà Nguyễn Thị Phương Hồng, chủ đầu tư cần xem xét và hỗ trợ trong trường hợp việc sửa chữa kéo dài, gây ảnh hưởng đến cuộc sống hàng ngày của Bà Hồng.

Hiện nay, Sở Xây dựng đang tiếp tục theo dõi biện pháp khắc phục của chủ đầu tư để có hướng xử lý phù hợp, đảm bảo quyền lợi của Bà Nguyễn Thị Phương Hồng.

Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố được rõ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công Thông tin điện tử Chính Phủ;
- Giám đốc SXD (để báo cáo);
- Lưu: VP, P.QLCLCTXD, HTA (6)



Nguyễn Văn Danh