

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3602 /SXD - TTr

Hà Nội, ngày 05 tháng 5 năm 2017

V/v: Giải quyết đơn của công dân nhà
chung cư CT2 khu đô thị Mỹ Trì
thượng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

PHỤ
T.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 68

Thực hiện chỉ đạo của Phó chủ tịch UBND thành phố Hà Nội Nguyễn Thế Hùng tại văn bản số 9537/CP-ĐT ngày 18/10/2016 về việc giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm kiểm tra, xem xét giải quyết theo thẩm quyền; báo cáo UBND Thành phố kết quả giải quyết đơn của công dân Nguyễn Tuấn Khanh, Trưởng Ban quản trị lâm thời nhà chung cư CT2, khu đô thị Mỹ Trì thượng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Nội dung đơn: Phản ánh dự án chung cư CT2 do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 68 (HANDICO 68) làm chủ đầu tư đã chuyển toàn bộ nhà để xe và các ki ốt tầng 1 làm văn phòng của Công ty và cho thuê.

Ngày 07/11/2016, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp cùng UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng tại chung cư CT2 khu đô thị Mỹ Trì Thượng do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 68 làm chủ đầu tư.

Căn cứ vào hồ sơ và thực tế kiểm tra hiện trạng sử dụng, Sở Xây dựng báo cáo như sau:

I. Theo báo cáo giải trình và hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp:

Ngày 05/4/2004, UBND thành phố Hà Nội ra Quyết định số 1899/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội do cho Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68) làm chủ đầu tư. Dự án bao gồm xây dựng mới 02 khu nhà ở biệt thự, nhà vườn (BT1, BT2); 03 nhà chung cư cao 5,9,15 tầng (CT2, CT3) trên khu đất rộng 48.134 m² đất đã được đầu tư hoàn thiện HTKT

Năm 2006 dự án bắt đầu được khởi công.

Năm 2007, Nhà nước tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp, chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Thực hiện việc cổ phần hóa theo Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 23/2/2006, của UBND Thành phố về việc cho phép Công ty Xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn thuộc sở nông nghiệp và phát triển nông thôn Hà Nội triển khai cổ phần hóa. Ngày 18/12/2007, Sở Tài chính thành phố Hà Nội có báo cáo số 5114/BC-STC/TCDN.P2 về việc xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty XDNN&PTNT thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại thời điểm 30/6/2007 đã đề xuất xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo: *Phương án 1 "Theo quyết định hiện hành của UBND Thành phố, Công ty XDNN&PTNN không phải bàn giao tầng 1 nhà chung cư cho*

thành phố, được quản lý sử dụng để hoạt động kinh doanh và nhận giao đất. Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 86.498.212.947 đồng".

Ngày 31/12/2007, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5274/QĐ-UBND phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty XDNN và PTNT thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại thời điểm tháng 6 năm 2007. Thống nhất phương án giao cho doanh nghiệp quản lý và sử dụng tầng 1 nhà chung cư và nhận giao đất.

Ngày 23/7/2008, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2963/QĐ-UBND chuyển doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68 (HANDICO68).

Năm 2011, dự án mới cơ bản hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng.

Công ty HANDICO 68 đã sử dụng toàn bộ diện tích tầng 1 vào mục đích kinh doanh (trừ các diện tích sử dụng chung như cầu thang, hành lang đi lại, phòng kỹ thuật, thang máy, phòng rác) cho các đơn vị thuê để nhằm bảo toàn nguồn vốn Nhà nước giao (tầng 1 nhà CT2 đang sử dụng làm văn phòng Công ty HANDICO 68).

Hiện tại cư dân chung cư CT2 đang chiếm giữ một phần diện tích tầng 1 gây khó khăn trong công tác quản lý, trông giữ, dễ gây cháy nổ hư hỏng tài sản của Nhà nước giao cho Công ty.

Công ty HANDICO68 đã nhiều lần làm việc trực tiếp với các hộ dân, nỗ lực cùng các hộ dân xác định rõ diện tích tầng 1 thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của Công ty nhưng không đạt kết quả.

Theo thiết kế cũ đã được phê duyệt thì toàn bộ các nhà chung cư không có phòng sinh hoạt cộng đồng. Để đảm bảo các sinh hoạt chung của cư dân, chủ đầu tư đã xây dựng 1 phòng sinh hoạt cộng đồng cho toàn bộ dự án gồm cả CT1, CT2, CT3 (khoảng 100 m²). Hiện các nhà chung cư đã và đang sinh hoạt tại nhà sinh hoạt chung này với đầy đủ các trang thiết bị chủ đầu tư đã mua sắm như âm ly, loa đài, điều hòa không khí, bàn ghế.

Theo phương án thiết kế kiến trúc được Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt ngày 15/3/2006, diện tích tầng 1 nhà CT2 phần từ trục D* đến E*; từ trục 1* đến 10* và trục 1 đến 4 là diện tích để xe trong nhà.

II. Kết quả kiểm tra:

Ngày 07/11/2016, Sở Xây dựng phối hợp cùng UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình. Tại thời điểm kiểm tra, đoàn kiểm tra ghi nhận diện tích tầng 1 nhà chung cư CT2 như sau:

+ Từ trục 6* đến 10* và từ trục 1 đến 9 (khoảng 600m²) hiện Công ty HANDICO 68 đang sử dụng làm văn phòng Công ty.

+ Từ trục 1* đến trục 5* (khoảng 100m²) cư dân chung cư đang khóa chưa sử dụng.

Theo phương án thiết kế kiến trúc được Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt ngày 15/3/2006, diện tích tầng 1 nhà CT2 phần từ trục D* đến E*; từ trục 1* đến

10* và trục 1 đến 4 là diện tích để xe trong nhà. Chủ đầu tư đã tự ý chuyển mục đích sử dụng diện tích để xe trong nhà trên thành văn phòng làm việc của Công ty.

Phía sau tòa nhà CT2 (từ mốc B22, B21 đến B9), Công ty HANDICO 68 dựng nhà khung thép mái lợp tôn để trông giữ xe máy, xe ô tô cho nhân viên công ty và cư dân tòa nhà trên phần diện tích đất mở đường theo quy hoạch tại bản vẽ QH-01C.

III. Nhận xét

Như vậy theo hồ sơ thể hiện:

- Việc Công ty HANDICO68 đang quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư CT2 (trừ các diện tích sử dụng chung như hành lang, cầu thang, buồng rác, hộp kỹ thuật) là phù hợp với Quyết định số 5274/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty XDNN&PTNT thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại thời điểm 30/6/2007.

- Việc Công ty HANDICO68 sử dụng diện tích để xe trong nhà tại tầng 1 nhà CT2 thành văn phòng làm việc của Công ty (phần từ trục D* đến E*; từ trục 1* đến 10* và trục 1 đến 4) và sử dụng phần đất tiếp giáp phía sau nhà chung cư CT2 để làm chỗ trông giữ xe cho cư dân tòa nhà (từ mốc B22, B21 đến B9) là sử dụng sai công năng diện tích để xe tại tầng 1 nhà CT2 của phương án thiết kế kiến trúc được Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt ngày 15/3/2006. Việc làm này của Công ty HANDICO68 là nguyên nhân đã gây khiếu kiện của cư dân nhà CT2 khu đô thị Mỹ Trì Thượng.

Để đảm bảo quyền lợi của cư dân nhà CT2 khu đô thị Mỹ Trì Thượng và chấm dứt khiếu kiện. Sở Xây dựng yêu cầu Công ty HANDICO68 phải tổ chức sử dụng đúng công năng đối với diện tích để xe tại tầng 1 nhà CT2 khu đô thị Mỹ Trì Thượng kể từ tháng 6/2017 theo đúng phương án thiết kế kiến trúc đã được Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt ngày 15/3/2006.

Sở Xây dựng đề nghị UBND quận Nam Từ Liêm, chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc UBND quận tiến hành giám sát việc Công ty HANDICO68 tổ chức sử dụng đúng công năng đối với diện tích để xe tại tầng 1 nhà CT2 khu đô thị Mỹ Trì Thượng.

Nơi nhận:

- Như trên; (để thực hiện)
- UBND Thành phố; (để báo cáo)
- Giám đốc Sở; (để báo cáo)
- UBND quận Nam Từ Liêm; (để phối hợp)
- Công TTĐT Chính phủ; (thay trả lời)
- Công dân Nguyễn Tuấn Khanh; (thay trả lời)
- Lưu: VT, TTr. (Tien 10b)

