

Số: ~~487~~ /TTr-SXD

An Giang, ngày 07 tháng 02 năm 2024

VĂN PHÒNG UBND TỈNH AN GIANG

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”

ĐẾN

Số:.....
Ngày: 16/2/2024

Chuyển:.....

Lưu hồ sơ số:.....

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

Căn cứ Luật vi xử lý vi phạm hành chính ngày 20/6/2012;

Căn cứ Nghị định 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021, quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-SXD ngày 12/10/2023 của Sở Xây dựng An Giang Kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”;

Căn cứ Kết luận Kiểm tra số 474/KL-SXD ngày 06/02/2024 của Sở Xây dựng việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”;

Căn cứ Biên bản ngày 02/02/2024 của Đoàn Kiểm tra về việc kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”;

Qua kiểm tra đã phát hiện Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang có hành vi vi phạm: “Bàn giao chậm, bàn giao không đầy đủ cho đối tượng nhận kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định” tại điểm e, khoản 2, Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng với mức phạt tiền từ 160 triệu đồng đến 200 triệu đồng.

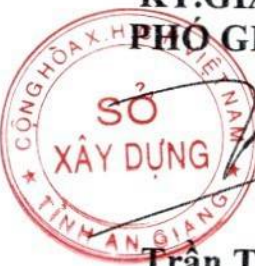
Theo quy định tại khoản 2, Điều 75 của Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về xây dựng; theo quy định tại điểm b, khoản 1, điều 9 của Nghị định 118/2021/NĐ-CP thì: “Mức phạt tiền cụ thể đối với một hành vi vi phạm hành chính là mức trung bình của khung phạt tiền được quy định đối với hành vi đó”. Đồng thời không có tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ nên Sở Xây dựng đề xuất mức phạt là 180 triệu đồng;

Nhằm thực hiện theo đúng quy định về xử phạt và thẩm quyền theo quy định tại Nghị định số 16/2022/ND-CP, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét quyết định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS KT, Thạch (04).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Vũ

KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-SXD ngày 12/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng V/v kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

Xét Báo cáo kết quả kiểm tra số 11/BC-ĐKTr ngày 15/01/2024 Đoàn Kiểm tra V/v kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” và các ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức và cá nhân là đối tượng kiểm tra.

Giám đốc Sở Xây dựng kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG:

I. Đặc điểm của nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”:

Nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học” được xây dựng từ năm 2016 có 04 block nhà và được xây dựng kiên cố trên khu đất có diện tích 6.532 m² tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; đáp ứng nhu cầu cho khoảng 1.790 người. Nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” thành lập Ban Quản trị lần đầu vào năm 2018 gồm 07 thành viên, đến nay tổ chức bầu Ban Quản trị 02 lần (nhiệm kỳ I, giai đoạn 2018-2021 theo Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học và nhiệm kỳ II, giai đoạn 2022-2025 theo Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học thuộc phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên) theo đúng quy định pháp luật.

Nhà chung cư Bắc Hà Hoàng được đưa vào sử dụng vào năm 2016 có 03 block nhà, mỗi block nhà có 09 tầng được xây dựng kiên cố trên khu đất có diện tích là 8.248 m² tại khóm Tây Khánh 2, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; đáp ứng nhu cầu cho khoảng 1.320 người và hiện nay các cư dân đã vào ở 495/495 căn hộ (tổng số căn hộ đã xây dựng là 495 căn hộ với tổng diện tích sàn để ở là 21.995,05 m², bao gồm các loại như sau: 02 căn hộ S1; 09 căn hộ S2; 01 căn hộ S3; 01 căn hộ S4; 01 căn hộ S5; 13 căn hộ S6; 02 căn hộ S7; 01 căn hộ S8; 01 căn hộ S9; 176 căn loại A; 16 căn loại B; 176 căn loại C; 36 căn loại C'; 24 căn loại D; 24 căn loại E; 24 căn loại F). Bên cạnh đó, nhà chung cư còn bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà để xe và xây dựng các hạng mục công trình để phục vụ cho sinh hoạt của cư dân.

II. Tình hình hoạt động của Đoàn Kiểm tra:

1. Ngày 19/10/2023, Đoàn Kiểm tra tổ chức công bố Quyết định số 473/QĐ-SXD ngày 12/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng V/v kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

2. Từ ngày 19/10/2023 đến ngày 18/01/2024, Đoàn Kiểm tra thực hiện thanh tra theo Kế hoạch tiến hành kiểm tra số 73/KH-TTr ngày 12/10/2023 của Đoàn Thanh tra đã được phê duyệt.

3. Ngày 18/01/2024, Trưởng đoàn kiểm tra ban hành Công văn số 11/CV-DTTr ngày 19/01/2024 về việc thông báo kết thúc kiểm tra tại nơi được kiểm tra.

III. Ký hiệu các chữ viết tắt:

1. BQT: Ban Quản trị nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang.

3. TPLX: thành phố Long Xuyên.

4. Nhà chung cư: Nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

5. UBND: Ủy ban nhân dân.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH:

Qua tiến hành kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư. Kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng thực tế như sau:

I. Thông tin khái quát dự án đầu tư xây dựng:

- Tên dự án: Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang.
- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới, loại hình nhà chung cư nhiều tầng (08 tầng bố trí căn hộ + Nhà xe riêng).
- Địa điểm xây dựng: phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Quy mô dự án: Xây dựng 04 block chung cư, mỗi block cao 08 tầng + tầng mái.
- Diện tích sử dụng đất: 6.532m².
- Quy mô dân số: 1.790 người.
- Số lượng các loại nhà ở: 448 căn hộ.
- Tổng số căn hộ theo thiết kế được duyệt: 451 căn.
- Tổng số căn hộ được bán, cho thuê, thuê mua; Tổng số hộ dân vào ở (hộ dân sở hữu và hộ dân thuê lại):
 - + Tổng căn hộ được bán, thuê mua: 379.

- + Tổng căn hộ cho thuê: 72.
- + Tổng số hộ dân vào ở: 277/336.
- Tổng cổ căn hộ chưa bán, chưa cho thuê, thuê mua:
 - + Tổng căn hộ chưa bán, thuê mua: 46
 - + Tổng căn hộ chưa cho thuê: 72.
- Công trình phục vụ sinh hoạt (diện tích phục vụ sinh hoạt) : Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân; Sân chơi cho trẻ kết hợp hệ thống cây xanh.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:
 - + Đường nội bộ: kết cấu mặt đường bê tông đá 1x2.
 - + Hệ thống PCCC + chống sét: trang bị hệ thống cấp nước chữa cháy, báo cháy tự động và hệ thống chống sét đúng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về PCCC.
 - + Hệ thống cấp điện: sử dụng lưới điện của thành phố.
 - + Hệ thống cấp nước sinh hoạt: sử dụng nguồn nước của xí nghiệp cấp nước thành phố Long Xuyên, đầu nối từ hệ thống ống cấp chung trong khu vực quy hoạch vào khu dự án. Trang bị két nước mái dung tích 20m³ cho mỗi block.
 - + Hệ thống thoát nước: nước thải sinh hoạt phải qua hầm tự hoại trước khi qua hệ thống thoát chung của khu vực, nước mưa được thu gom vào hệ thống cống đưa về hệ thống xử lý chung của khu vực.
 - + Thông tin liên lạc: nối từ tổng đài thành phố Long Xuyên, đảm bảo dung lượng cho các hoạt động dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư: 162,21 tỷ đồng.
- Thời gian đưa công trình vào khai thác sử dụng: 2016 -2023.
- Quyết định chấp thuận chủ trương của cơ quan có thẩm quyền cấp: Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 06/6/2014 của UBND tỉnh An Giang.

II. Kết quả kiểm tra hồ sơ pháp lý:

1. Về việc thành lập và hoạt động của BQT nhà chung theo quy định:

Các đơn vị đã thực hiện việc Hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban Quản trị nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” cơ bản theo trình tự, thủ tục theo quy định và đã được UBND TPLX ban hành Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học (nhiệm kỳ I, vào năm 2018-2021) và Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học thuộc phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên (nhiệm kỳ II, giai đoạn 2022-2025) theo đúng quy định pháp luật.

2. Đối với công tác quản lý, vận hành nhà chung cư:

Hiện nay, công tác này do chủ đầu tư tạm thời thực hiện - Do BQT và chủ đầu tư chưa thuê được đơn vị quản lý vận hành có đủ điều kiện, năng lực theo quy định để thực hiện.

3. Việc thu và tiếp nhận, bàn giao kinh phí bảo trì; việc mở tài khoản quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì:

- Chủ đầu tư cũng thực hiện việc thu kinh phí bảo trì của các cư dân nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” theo quy định.

- Chủ đầu tư chậm bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT nhà chung cư cụ thể như ngày 20/10/2023 Ban Quản trị mới nhận được với số tiền là 2.807.179.922 đồng (trong đó: lần đầu Chủ đầu tư gửi 01 tỷ đồng vào ngày 22/8/2023, lần 2 Chủ đầu tư gửi với số tiền là 1.792.427.222 đồng và số tiền còn lại do cư dân (02 hộ) tự chuyển vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản trị) và đến nay cũng chưa bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định. Nguyên nhân: Do Chủ đầu tư và BQT không có sự thống nhất về bàn giao kinh phí bảo trì nên dẫn đến việc chủ đầu tư chậm bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT sau khi đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và đã thành lập Ban Quản trị (theo Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Long Xuyên).

- Chủ đầu tư không mở tài khoản ngân hàng sau khi nhận kinh phí bảo trì phân sở hữu chung nhà chung cư từ các khách mua căn hộ để bàn giao kinh phí bảo trì trước khi thành lập BQT theo quy định.

4. Việc sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư:

Hiện nay, theo báo cáo của Ban Quản trị thì kinh phí bảo trì mới bàn giao vào ngày 20/10/2023 Ban Quản trị mới nhận được với số tiền là 2.807.179.922 đồng (trong đó: lần đầu Chủ đầu tư gửi 01 tỷ đồng vào ngày 22/8/2023, lần 2 Chủ đầu tư gửi với số tiền là 1.792.427.222 đồng và số tiền còn lại do cư dân (02 hộ) tự chuyển vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản trị) nên đến nay chưa sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

5. Về phòng cháy chữa cháy:

- Kiểm tra hồ sơ của cơ sở:

- + Thành phần hồ sơ quản lý về PCCC đảm bảo thành phần theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 149/2020/TT-BCA và Điều 5 Thông tư số 08/2017/TT-BCA: Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 67/TĐ-PCCC ngày 12/12/2013, Công văn nghiệm thu PCCC số 208/NT-PCCC ngày 24/8/2016, Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu B) ngày 15/01/2021; Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu C) ngày 05/01/2022; Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu D) ngày 13/12/2023; Công văn nghiệm thu PCCC số 274/NT-PC07 ngày 14/12/2022...

- + Cơ sở có thực hiện cập nhật, bổ sung các nội dung về PCCC và CNCH đã được kiểm tra kiến nghị như: biên bản tự kiểm tra định kỳ, kế hoạch, báo cáo kết quả thực tập phương án, Biên bản kiểm tra của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH,...)

- + Quyết định về việc ban hành nội quy, quy định về PCCC và CNCH của chung cư; quyết định về việc thành lập đội PCCC cơ sở.

+ Cơ sở đã tổ chức tự kiểm tra an toàn PCCC và CNCH thường xuyên (có biên bản thể hiện việc tự kiểm tra định kỳ; báo cáo kết quả kiểm tra định kỳ 06 tháng của cơ sở lưu tại hồ sơ quản lý)

+ Cơ sở đã xây dựng phương án chữa cháy của cơ sở và đã được phê duyệt bảo đảm các tình huống phức tạp nhất, đặc trưng. Đã tổ chức thực tập phương án chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại chung cư theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 149/2020/TT-BCA của Bộ Công an.

+ Việc kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện PCCC và CNCH theo quy định (cơ sở có sổ theo dõi việc kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện);

+ Cơ sở đã thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ: Giấy chứng nhận bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm cháy, nổ bắt buộc) số 2619/23/HD-TS.2.1/001-TSKT do Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Quân đội - Công ty Bảo hiểm MIC thành phố Hồ Chí Minh cấp, thời hạn bảo hiểm từ 23/07/2023 đến ngày 23/07/2024.

III. Kiểm tra thực tế:

Qua kiểm tra thực tế tại chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” và báo cáo của BQT, Đoàn Kiểm tra ghi nhận kết quả kiểm tra như sau:

1. Về an ninh trật tự:

Tại thời điểm kiểm tra tình hình an ninh, trật tự cơ bản đảm bảo. Tuy nhiên, chủ đầu tư chưa kịp thời giải quyết những thắc mắc, kiến nghị của cư dân nên dễ làm phát sinh đơn kiến nghị gửi cấp chính quyền, gây dư luận xã hội không tốt, nhất là cư dân sinh sống tại chung cư.

2. Về phòng cháy, chữa cháy:

2.1. Giao thông, nguồn nước phục vụ chữa cháy:

- Cơ sở tiếp giáp đường giao thông trong khu dân cư đường số 10, đường số 6 (chiều cao không giới hạn và chiều rộng khoảng 06-07 m), tải trọng mặt đường, độ dốc mặt đường đảm bảo cho xe chữa cháy hoạt động.

- Nguồn nước chữa cháy sử dụng từ: 04 bể nước (mỗi bể có khối tích khoảng 50-60 m³) phục vụ hệ thống chữa cháy của cơ sở. Ngoài ra, xe, máy bơm chữa cháy có thể sử dụng nguồn nước từ trụ cấp nước chữa cháy cách cơ sở khoảng 100m.

- Khoảng cách an toàn PCCC: Khoảng cách an toàn PCCC đảm bảo theo thiết kế đã thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

2.2. Mặt bằng công năng sử dụng:

Chung cư gồm block mỗi block cao 08 tầng, diện tích xây dựng mỗi block 1.451,8 m², tổng diện tích xây dựng là 5.807,2 m², chiều cao công trình 27,1 m, mỗi block có 112 căn hộ, tổng cộng 448 căn hộ. Kết cấu xây dựng: cơ sở được xây dựng với kết cấu nền bê tông cốt thép, vách tường chịu lực, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, bậc I chịu lửa, vật liệu xây dựng thuộc nhóm không cháy và khó cháy.

2.3. Thoát nạn:

- Lối và đường thoát nạn mỗi tầng nhà có 02 cầu thang bộ thoát nạn, hành lang, cầu thang bộ tại mỗi tòa nhà đảm bảo chiều rộng, chiều cao thông thủy theo thiết kế

đã thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC. Thời điểm kiểm tra các lối thoát nạn đảm bảo thông thoáng, không có chướng ngại vật trên các lối đi.

- Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn: có trang bị, lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn trên lối, đường thoát nạn. Kiểm tra xác xuất đèn chiếu sáng sự cố gắn tại lối, đường thoát nạn ghi nhận hoạt động bình thường. Đã niêm yết sơ đồ chỉ dẫn thoát nạn tại hành lang mỗi tầng.

2.4. Hệ thống, phương tiện PCCC và các hệ thống kỹ thuật khác:

- Bình chữa cháy: Đã trang bị bình chữa cháy loại bột MFZ35, MFZ8 và loại khí CO₂ MT5 bố trí phân tán bên trong cơ sở. Kiểm tra xác xuất các bình bột, khí chữa cháy được trang bị còn nguyên vẹn chỉ đảm bảo áp lực theo quy định, bố trí tại nơi dễ thấy, dễ sử dụng không bị cản trở.

- Trạm bơm chữa cháy: gồm 04 trạm bơm:

+ Trạm bơm block A: gồm 01 bơm điện Pentax Q= 54-156m³/h, H=89,5m; 01 bơm Diesel Hyundai Q= 156m³/h, H=89,5m, các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block B: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ Hyundai diesel (Q= 54-156 m³/h; H= 89,5-54m), 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện (Q= 54-144 m³/h; H= 85-60m), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block C: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ Hyundai diesel (Q= 54-156 m³/h; H= 89,5-54m), 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện (Q= 54-144 m³/h; H= 85-60m), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block D: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện BNTNT/Việt Nam BN65-250/37 (Q = 54 – 156 m³/h, H = 89,5 – 54 m, P = 37 KW), 01 máy bơm chữa cháy động cơ Diesel CA50-250A D4BB Pentax/Italy Hyundai/Korea (Đầu bơm Pentax Q = 27 – 78 m³/h, H = 89,5 – 71 m; động cơ Diesel P = 59KW), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

- Hệ thống chữa cháy vách tường: hệ thống đường ống công nghệ chữa cháy được kết nối với các họng nước chữa cháy vách tường mỗi tầng đều được bố trí 02 họng chữa cháy bảo vệ đồng bộ (kèm van khóa, vòi phun DN50, lăng phun khớp nối DN50) và 01 họng tiếp nước ngoài nhà,... Kiểm tra vận hành thử nghiệm thực tế tình trạng hoạt động máy bơm chữa cháy, hệ thống họng nước chữa cháy vách tường và trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà trạng thái hoạt động tốt, đảm bảo áp lực cấp nước chữa cháy.

- Hệ thống báo cháy tự động: mỗi block trang bị 01 hệ thống báo cháy riêng biệt gồm 01 trung tâm báo cháy, đầu báo cháy khói kiểu điểm là 228 đầu báo, đầu báo cháy nhiệt kiểu điểm là 98 đầu báo và 98 đầu báo gas; đèn báo phòng: 112 cái; nút ấn: 16 cái; đèn, còi báo cháy: 16 cái... Kiểm tra thử nghiệm thực tế xác xuất một số đầu báo cháy khói, nhiệt, nút ấn, chuông đèn báo cháy hiện đang hoạt động bình thường, có phát tín hiệu cảnh báo bằng âm thanh rõ ràng.

c) Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư không bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng theo quy định của Luật Nhà ở.

- Chủ đầu tư sử dụng các phần sở hữu chung tầng mái của khu A và khu B để cho thuê và có hạch toán vào phần kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Về thu gom và xử lý rác thải: chủ đầu tư chưa xây dựng hệ thống thu gom rác thải để đưa vào khu xử lý chung của thành phố Long Xuyên.

C. NHẬN XÉT VÀ KẾT LUẬN:

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy chủ đầu tư, BQT và các đơn vị có liên quan đã thực hiện cơ bản các phần công việc về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số tồn tại, hạn chế và vi phạm như sau:

I. Tồn tại, thiếu sót và vi phạm:

1. Việc chậm bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ kinh phí bảo trì nhà chung cư vi phạm quy định tại điểm e khoản 2 Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ thuộc về trách nhiệm của chủ đầu tư.

2. Việc không mở tài khoản ngân hàng sau khi nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư từ các khách mua căn hộ trước khi thành lập BQT (BQT thành lập lần đầu vào năm 2018) theo quy định thuộc về trách nhiệm của chủ đầu tư.

II. Nguyên nhân và trách nhiệm của các đơn vị:

1. Nguyên nhân:

Việc để xảy ra các tồn tại, hạn chế và vi phạm nêu tại phần C do các đơn vị không nghiên cứu và nắm rõ các văn bản pháp luật về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định, Thông tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan nên dẫn đến việc thực hiện không đúng trình tự và không đúng quy định pháp luật. Chủ đầu tư đã triển khai thực hiện dự án chậm tiến độ so với thời gian quy định (đến nay mới cơ bản hoàn thành 04 block nhà chung cư) nên làm ảnh hưởng đến quá trình giao nhận hồ sơ, quyết toán dự án, thu, quản lý kinh phí bảo trì và bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư. Từ đó, dẫn đến việc Chủ đầu tư và BQT nhà chung không có sự thống nhất trong việc giao nhận phần kinh phí bảo trì (mặc dù Chủ đầu tư cũng đề nghị BQT tiếp nhận kinh phí bảo trì) nên dẫn đến việc BQT không có nguồn kinh phí bảo trì để thực hiện việc bảo trì công trình theo quy định, từ đó làm ảnh hưởng đến hoạt động của cư dân sống trong nhà chung cư cũng như về công tác quản lý chất lượng công trình nhà chung cư này. Ngoài ra, do Chủ đầu tư và BQT không thuê được đơn vị có đủ điều kiện để thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư nên cũng gặp nhiều khó khăn trong công việc này, từ việc quản lý, vận hành đến việc quản lý nguồn chi phí quản lý, vận hành nhà chung cư.

2. Trách nhiệm của các đơn vị:

Việc để xảy ra các tồn tại, hạn chế và vi phạm tại phần C nêu trên thuộc về trách nhiệm của Chủ đầu tư nhà chung cư Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học trong việc không mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và chậm bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT khi Hội nghị nhà chung cư lần đầu vào năm 2018 theo quy định.

D. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

I. Đối với Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần xây lắp):

1. Chấp hành nghiêm việc xử lý vi phạm hành chính của cơ quan chức năng theo quy định đối với hành vi vi phạm trong việc bàn giao chậm hoặc bàn giao không đầy đủ kinh phí bảo trì nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” cho BQT (là đối tượng nhận kinh phí bảo trì) điểm e khoản 2 Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

2. Thực hiện bàn giao toàn bộ phần kinh phí bảo trì còn lại (bao gồm cả phần diện tích căn hộ và phần diện tích khác mà chủ đầu giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tới thời điểm bàn giao nhà chung cư theo quy định) và lãi suất phần chi phí bảo trì của nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” cho BQT tiếp nhận, quản lý và sử dụng theo đúng quy định.

3. Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm hoặc xử lý vi phạm (nếu có) các cá nhân trong việc để xảy ra các thiếu sót, vi phạm tại phần C trong kết luận này.

II. Đối với BQT nhà chung cư:

1. Tổ chức thực hiện Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc đột xuất theo đúng quy định.

2. Tiếp nhận, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo đúng quy định. Đồng thời, phải lập Kế hoạch bảo trì hàng năm và thông qua Hội nghị nhà chung cư trước khi thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Tiến hành lựa chọn và thuê đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện, năng lực theo đúng quy định sau khi đã thông qua và được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận.

4. Thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà chung cư để các cư dân nắm, hiểu rõ và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

III. Đối với UBND thành phố Long Xuyên:

1. Tổ chức thực hiện việc bầu BQT theo đúng quy định của pháp luật sau khi có ý kiến đề xuất của BQT nhà chung cư hoặc hết nhiệm kỳ của BQT đương nhiệm.

2. Chỉ đạo các phòng chuyên môn, UBND phường Mỹ Phước, các đơn vị có liên quan thường xuyên theo dõi, hướng dẫn và giải quyết những khó khăn, vướng mắc và xử lý vi phạm (nếu có) trong quá trình quản lý, vận hành nhà chung cư Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học theo thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

IV. Đối với Sở Xây dựng:

Kiến nghị Ban Giám đốc Sở chỉ đạo phòng chuyên môn rà soát và tham mưu UBND ban hành các văn bản pháp luật thay thế Quyết định số 72/2016/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh về ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang và Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh về ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang theo các quy định hiện hành.

V. Giao Chánh Thanh tra Sở thực hiện các nội dung như sau:

Tiến hành xử phạt vi phạm hành chính hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý đối với hành vi vi phạm trong việc bàn giao chậm hoặc bàn giao không đầy đủ kinh phí bảo trì nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” cho BQT (là đối tượng nhận kinh phí bảo trì) điểm e khoản 2 Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

E. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Yêu cầu BQT nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện niêm yết công khai Kết luận kiểm tra ít nhất 15 ngày liên tục tại đơn vị; xây dựng kế hoạch khắc phục và báo cáo kết quả thực hiện kết luận kiểm tra đến Sở Xây dựng trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày công bố Kết luận kiểm tra theo quy định tại Nghị định số 33/2015/NĐ-CP ngày 27/3/2015 của Chính phủ quy định việc thực hiện kết luận kiểm tra và cung cấp hồ sơ, tài liệu minh chứng kèm theo. Đồng thời, thông báo nội dung kết luận kiểm tra (có liên quan) đến các đơn vị có liên quan để biết, thực hiện.

2. Giao Thanh tra Sở theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận kiểm tra theo quy định tại Thông tư số 01/2013/TT-TTCP ngày 12/3/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định về hoạt động theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận, kiến nghị, quyết định xử lý về thanh tra.

Trên đây là Kết luận kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh (để b/c);
- Chủ đầu tư; BQT;
- Các đơn vị có liên quan;
- BGĐ Sở;
- Lưu: VT, TTr, Thạch (10).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thanh Vũ

An Giang, ngày 12 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “ Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Tố cáo ngày 12 tháng 6 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Thanh tra ngày 25 tháng 11 năm 2022;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức thi hành Luật Tố cáo;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2021 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2019 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;

Căn cứ Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ Quy định quy trình hoạt động của đoàn thanh tra và trình tự thủ tục tiến hành một cuộc thanh tra;

Căn cứ Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 05 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 4591/VPUBND-TD ngày 25/8/2023 của Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh về việc tham mưu xử lý kiến nghị của công dân;

Theo đề nghị của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”, cụ thể như sau:

1. Đối tượng kiểm tra: Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang; Ban quản trị Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Phạm vi kiểm tra: Kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong việc quản lý, sử dụng, vận hành và sử dụng nguồn chi phí (bao gồm: việc thu, chi; các nguồn kinh phí khác; kinh phí bảo trì và việc công khai theo quy định pháp luật); giá dịch vụ nhà chung cư và các nội dung khác có liên quan theo quy định pháp luật.

3. Nội dung kiểm tra:

- Kiểm tra việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư; Ban quản lý nhà chung cư (nếu có);
- Kiểm tra việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật (nếu có);
- Kiểm tra việc ban hành và thực hiện Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư;

- Kiểm tra về công tác quản lý vận hành nhà chung cư, gồm: đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; điều kiện về chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; việc sử dụng các nguồn chi phí (bao gồm cả việc thu và chi; các nguồn kinh phí khác; kinh phí bao trì công trình và việc công khai theo quy định pháp luật); giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và các nội dung khác có liên quan;

- Kiểm tra về việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư theo quy định pháp luật;

- Kiểm tra việc sử dụng các diện tích sinh hoạt như: nhà để xe; phòng sinh hoạt chung (nếu có);

- Kiểm tra các nội dung khác có liên quan.

4. Tiến hành kiểm tra thực tế: có liên quan đến các nội dung trên khi thấy cần thiết về công tác quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư.

5. Thời kỳ kiểm tra: từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/09/2023.

6. Thời hạn kiểm tra: kể từ ngày công bố Quyết định đến khi hoàn thành công tác kiểm tra Nhà ở xã hội Khu dân cư Tây Đại học.

Điều 2. Thành lập Đoàn kiểm tra, gồm các ông, bà có tên sau:

1. Ông Vương Hoàng Thạch, Chánh Thanh tra - Trưởng Đoàn.

2. Bà Hồ Thị Kim Phụng, Chuyên viên Văn phòng Sơ Xây dựng - Thành viên.

3. Ông Lê Văn Bình, Chuyên viên Phòng Quản lý nhà, thị trường bất động sản và Hạ tầng kỹ thuật Sơ Xây dựng - Thành viên;

4. Ông Huỳnh Minh Chánh, Phó Trưởng phòng Phòng An ninh kinh tế Công an tỉnh An Giang - Thành viên

5. Ông Đặng Quang Sang, Cán bộ Phòng Cảnh sát PCCC&CHCH Công an tỉnh An Giang - Thành viên

6. Ông Huỳnh Hữu Phúc, Cán bộ Công an thành phố Long Xuyên - Thành viên

7. Ông Võ Minh Trí, Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên - Thành viên;

8. Ông Lê Hoàng Đức, Cán bộ Giao thông Thủy lợi - Xây dựng cơ bản thuộc Ủy Ban nhân dân phường Mỹ Phước - Thành viên;

9. Ông Trần Đoàn Long Hải, Chuyên viên Trung tâm Tư vấn và Kiểm định Xây dựng An Giang - Thành viên.

Đoàn kiểm tra chịu sự giám sát của Người ra quyết định kiểm tra. Trong quá trình thực hiện kiểm tra, Đoàn kiểm tra phải thực hiện theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo tính công khai, minh bạch và chịu trách nhiệm trước quy định pháp luật về công tác kiểm tra theo quy định của Luật Thanh tra và các văn bản pháp luật hướng dẫn liên quan.

Điều 3. Đoàn kiểm tra có nhiệm vụ: lập kế hoạch tiến hành kiểm tra và tổ chức thực hiện kiểm tra đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; báo cáo kết quả kiểm tra, đề xuất hướng xử lý cho Người ra quyết định kiểm tra.

Giao Chánh thanh tra Sở chỉ đạo, theo dõi giúp Ban giám đốc Sở Xây dựng xử lý hoặc trình Ban giám đốc Sở Xây dựng xử lý theo thẩm quyền các kiến nghị của Đoàn kiểm tra.

Điều 4. Các ông, bà có tên tại Điều 2, các đối tượng được kiểm tra nêu tại Điều 1 và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *thư*

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh (b.c);
- Như Điều 4;
- BGĐ Sở;
- Lưu VT, TT, HS ĐK L, Thach (12).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Vũ

SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG
THANH TRA

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

Số: 03 /BB-VPHC

BIÊN BẢN VI PHẠM HÀNH CHÍNH*

Về vi phạm hành chính trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư ở Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây đại học

Hôm nay, hồi 8 giờ 30 phút, ngày 06/02/2024 tại (3) phòng họp Sở Xây dựng tỉnh An Giang

Lý do lập biên bản tại cơ quan Sở Xây dựng: Theo Kết luận Kiểm tra số 471/KL-SXD ngày 06/02/2024 của Sở Xây dựng

Căn cứ Kết luận Kiểm tra số 471/KL-SXD ngày 06/02/2024 của Sở Xây dựng, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan

Chúng tôi gồm:

1. Người có thẩm quyền lập biên bản:

- Họ và tên: Trần Đoàn Hồng Hải
- Chức vụ: Chuyên viên thanh tra
- Cơ quan: Sở Xây dựng

2. Với sự chứng kiến của: (5)

- Họ và tên:, Nghề nghiệp:

Địa chỉ:

Hoặc <Họ và tên>(*): Chức vụ:

Cơ quan:

3. Người phiên dịch:

- Họ và tên: Nghề nghiệp:

- Địa chỉ:

Tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với <ông (bà)/tổ chức>(*) có tên sau đây:

1. Tên của tổ chức: Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang...
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 316/A Trại Hùng Đạo, Mỹ Lăng, Long Xuyên, An Giang
- Mã số doanh nghiệp: 1600220016
- Số GCN đăng ký đầu tư/doanh nghiệp hoặc GP thành lập/dăng ký hoạt động: 1600220016; ngày cấp: 19/8/2010; nơi cấp: Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang
- Người đại diện theo pháp luật: (6) Văng Phui Vỹ Giới tính: Nam
- Chức danh: (7) Phó tổng Giám đốc

2. Đã có các hành vi vi phạm hành chính: (8)

Bản giao chấp, bản giao không đầy đủ cho đối tượng nhận kinh phí cấp tài và tài xuất tiền gửi kinh phí cấp tài phải nộp tiền chung nhà chung cư theo quy định

3. Quy định tại: (9)

- Điều c, Khoản 2, điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 23/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

4. < Cá nhân/tổ chức > (*) bị thiệt hại (nếu có): ⁽¹⁰⁾ Không có

5. Ý kiến trình bày của < cá nhân/người đại diện của tổ chức > (*) vi phạm: Không có

6. Ý kiến trình bày của đại diện chính quyền, người chứng kiến (nếu có): ...

Không có

7. Ý kiến trình bày của < cá nhân/tổ chức > (*) bị thiệt hại (nếu có):

Không có

8. Chúng tôi đã yêu cầu < cá nhân/tổ chức > (*) vi phạm chấm dứt ngay hành vi vi phạm.

9. Các biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử lý vi phạm hành chính được áp dụng, gồm: ⁽¹¹⁾ Không có

10. < Quyền và thời hạn giải trình > (*) ⁽¹²⁾: Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày lập biên bản này, ông (bà) ⁽¹³⁾ Văng Phấn Uy

là người đại diện của tổ chức vi phạm có quyền gửi < văn bản yêu cầu được giải trình trực tiếp/văn bản giải trình > (*) ⁽¹⁴⁾ đến ⁽¹⁵⁾

T. hành địa... Sở X... để thực hiện quyền giải trình.

11. Yêu cầu ông (bà) ⁽¹³⁾ Văng Phấn Uy là người đại diện của tổ chức

vi phạm có mặt vào hồi 16 giờ 30 phút, ngày 07/02/2024 tại⁽¹⁶⁾
phòng họp của Sở Kỹ Thuật..... để giải quyết vụ việc.

Biên bản lập xong hồi 16 giờ 00 phút, ngày 06/02/2024 gồm 02 tờ, được lập thành 02 bản có nội dung và giá trị như nhau; đã đọc lại cho những người có tên nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây; giao cho ông (bà) (13) Đặng Phú Vũ..... là người đại diện của tổ chức vi phạm 01 bản và 01 bản lưu hồ sơ.

<Trường hợp cá nhân/người đại diện của tổ chức vi phạm không ký biên bản vi phạm hành chính>: Không có

Lý do ông (bà) ⁽¹³⁾ <cá nhân/người đại diện của tổ chức>(*) vi phạm không ký biên bản:

<Trường hợp người chứng kiến/đại diện chính quyền cấp xã không ký xác nhận việc cá nhân/người đại diện của tổ chức vi phạm không ký biên bản vi phạm hành chính>

Lý do ông (bà) ⁽⁵⁾ Không có
<người chứng kiến/đại diện chính quyền cấp xã> không ký xác nhận:

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN
CỦA TỔ CHỨC VI PHẠM**
(Ký, ghi rõ họ và tên)

NGƯỜI LẬP BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ chức vụ, họ và tên)



Đặng Phú Vũ


Trần Đoàn Long Hải

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Về việc kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, vận hành nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-SXD ngày 12/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng V/v kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 30, ngày 02/02/2024 tại phòng họp Sở Xây dựng, Đoàn Kiểm tra tiến hành làm việc với các đơn vị có liên quan về các nội dung việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, vận hành nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” cụ thể như sau:

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

I. Đại diện Đoàn thanh tra:

1. Ông Vương Hoàng Thạch; Chức vụ: Trưởng đoàn.
2. Bà Hồ Thị Kim Phụng ; Chức vụ: Thành viên.
3. Ông Lê Văn Bình ; Chức vụ: Thành viên.
4. Ông Đặng Quang Sang ; Chức vụ: Thành viên
5. Ông Huỳnh Hữu Phúc ; Chức vụ: Thành viên
6. Ông Võ Minh Trí ; Chức vụ: Thành viên;
7. Ông Lê Hoàng Đức ; Chức vụ: Thành viên;
8. Ông Trần Đoàn Long Hải ; Chức vụ: Thành viên.

II. Đại diện Ban Quản trị nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”:

1. Ông: Ngô Tiến Trung ; Chức vụ: Trưởng Ban Quản trị.
2. Ông: Nguyễn Tấn Phúc ; Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị

III. Đại diện đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư : không

IV. Đại diện Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang (Chủ đầu tư):

1. Ông: Văn Phú Vỹ; Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

B. NỘI DUNG KIỂM TRA:

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-SXD ngày 12/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng V/v kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

Qua tiến hành kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”. Kết quả kiểm

tra hồ sơ do Ban Quản trị và Công ty Công ty Xây lắp An Giang cung cấp và hiện trạng thực tế xây dựng tại dự án như sau:

I. Thông tin chung:

Ban Quản trị nhà chung cư **“Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”** được thành lập lần đầu vào ngày 06/9/2018 theo Quyết định số 2974/QĐ-UBND của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị “nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học (nhiệm kỳ I, giai đoạn 2018-2021)”, P. Mỹ Phước, TP. Long Xuyên, T. An Giang và lần thứ hai theo Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học (nhiệm kỳ II, giai đoạn 2022-2025)”, phường Mỹ Phước, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Tên dự án : Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang
- Hình thức đầu tư : Xây dựng mới, loại hình nhà chung cư nhiều tầng (08 tầng bố trí căn hộ + Nhà xe riêng)
- Địa điểm xây dựng : phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Quy mô dự án : Xây dựng 04 block chung cư, mỗi block cao 08 tầng + tầng mái.
- Diện tích sử dụng đất : 6.532m²
- Quy mô dân số : 1.790 người
- Số lượng các loại nhà ở : 448 căn hộ
- Tổng số căn hộ theo thiết kế được duyệt : 451 căn
- Tổng số căn hộ được bán, cho thuê, thuê mua; Tổng số hộ dân vào ở (hộ dân sở hữu và hộ dân thuê lại) :
 - + Tổng căn hộ được bán, thuê mua : 379
 - + Tổng căn hộ cho thuê : 72
 - + Tổng số hộ dân vào ở : 277/336
- Tổng số căn hộ chưa bán, chưa cho thuê, thuê mua :
 - + Tổng căn hộ chưa bán, thuê mua : 46
 - + Tổng căn hộ chưa cho thuê : 72
- Công trình phục vụ sinh hoạt (diện tích phục vụ sinh hoạt) : Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân; Sân chơi cho trẻ kết hợp hệ thống cây xanh.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật :
 - + Đường nội bộ : kết cấu mặt đường bê tông đá 1x2
 - + Hệ thống PCCC + chống sét : trang bị hệ thống cấp nước chữa cháy, báo cháy tự động và hệ thống chống sét đúng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về PCCC.
 - + Hệ thống cấp điện : sử dụng lưới điện của thành phố

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt: sử dụng nguồn nước của xí nghiệp cấp nước thành phố Long Xuyên, đầu nối từ hệ thống ống cấp chung trong khu vực quy hoạch vào khu dự án. Trang bị két nước mái dung tích 20m³ cho mỗi block.

+ Hệ thống thoát nước: nước thải sinh hoạt phải qua hầm tự hoại trước khi qua hệ thống thoát chung của khu vực, nước mưa được thu gom vào hệ thống cống đưa về hệ thống xử lý chung của khu vực.

+ Thông tin liên lạc: nối từ tổng đài thành phố Long Xuyên, đảm bảo dung lượng cho các hoạt động dịch vụ.

+ Thu gom và xử lý rác thải: rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển hàng ngày đưa vào khu xử lý chung của thành phố Long Xuyên.

- Tổng mức đầu tư: 162,21 tỷ đồng.

- Thời gian đưa công trình vào khai thác sử dụng: 2016 -2023.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ:

Qua kiểm tra, Đoàn Kiểm tra ghi nhận các nội dung như sau:

1. Đối với việc thành lập Ban Quản trị:

1.1. Việc thành lập Ban quản trị chung cư lần đầu (nhiệm kỳ 2018-2021):

- Biên bản họp Ban Quản trị chung cư lần 1 ngày 04/8/2018.

- Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học, (nhiệm kỳ I, giai đoạn 2018-2021)”, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên.

1.2. Hội nghị bầu Ban Quản trị lần II (nhiệm kỳ 2022-2025):

- Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của UBND thành phố Long Xuyên về việc công nhận Ban Quản trị chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học (nhiệm kỳ II, năm 2022-2025)”, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên.

- Văn bản ngày 22/5/2023 của Ban Quản trị chung cư gửi Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang.

- Đơn kiến nghị ngày 07/7/2023 của các cư dân tại chung cư về việc sử dụng kinh phí bảo trì và phí quản lý.

- Văn bản số 467/CV.Cty ngày 21/7/2023 của Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang về việc trả lời Văn bản ngày 22/5/2023 của Ban Quản trị chung cư Nhà ở xã hội - KDC Tây Đại học.

- Biên bản làm việc ngày 31/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang và Ban Quản trị chung cư nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học.

- Văn bản ngày 12/8/2023 của Ban Quản trị chung cư gửi UBND tỉnh An Giang, Thanh tra tỉnh An Giang, Sở Xây dựng và UBND thành phố Long Xuyên.

- Kế hoạch số 09/CV-Cty ngày 04/11/2022 của Công ty Cổ phần xây lắp An Giang V/v Kế hoạch bảo trì nhà chung cư ACC.

1.3. Hạn chế, thiếu sót:

a) Trách nhiệm thuộc về Chủ đầu tư:

- Không cung cấp hồ sơ bầu Ban Quản trị của 02 lần bầu Ban Quản trị nên Đoàn kiểm tra không thể xem xét và có ý kiến về nội dung này.

b) Trách nhiệm thuộc về Ban Quản trị:

- Không có xây dựng nội quy quản lý nhà chung cư thực hiện theo Phụ lục số 01 - Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng).

- Không có phòng sinh hoạt cộng đồng (do dự án đang triển khai nên chủ đầu tư đã tạm thời sử dụng phòng này để dựng hồ sơ của dự án) hoặc hội trường nên Ban Quản trị không có tổ chức hội nghị thường niên hàng năm theo quy định các năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 15 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và khoản 5 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng.

- Do Chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì nên Ban Quản trị không có cơ sở để xây dựng kế hoạch bảo trì chung cư các năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 theo quy định tại Điều 33 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Biên bản bàn giao hồ sơ và kinh phí Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học" ngày 19/10/2023 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang và Ban Quản trị không có ký tên và đóng dấu.

2. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:

Hiện nay, Ban Quản trị và chủ đầu tư chưa thuê được đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư, nên Chủ đầu tư tạm thời tiếp nhận việc quản lý, vận hành nhà chung cư đến khi Ban Quản trị có thuê được đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư.

3. Việc thu và tiếp nhận, bàn giao kinh phí bảo trì; việc mở tài khoản quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì:

3.1. Hồ sơ pháp lý có liên quan Ban quản trị cung cấp:

Văn bản ngày 30/9/2023 của Ban Quản trị chung cư gửi UBND thành phố Long Xuyên và UBND phường Mỹ Phước về việc đề nghị cơ quan chức năng yêu cầu chủ đầu tư Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang thực hiện bàn giao hồ sơ nhà ở về Ban Quản trị theo đúng quy định của pháp luật.

3.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Chủ đầu tư không mở tài khoản ngân hàng sau khi nhận kinh phí bảo trì từ các khách mua căn hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 109 của Luật Nhà ở và Điều 36 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Do Chủ đầu tư và BQT không có sự thống nhất về bàn giao kinh phí bảo trì (mặc dù Chủ đầu tư đã đề nghị BQT về bàn giao phần kinh phí này) nên dẫn đến việc chủ đầu tư chậm bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT sau khi đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và đã thành lập Ban Quản trị (theo Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Long Xuyên) và đến ngày 20/10/2023 Ban Quản trị mới nhận được với số tiền là 2.807.179.922 đồng (trong đó: lần đầu Chủ đầu tư gửi 01 tỷ đồng vào ngày 22/8/2023, lần 2 Chủ đầu tư gửi với số tiền là 1.792.427.222 đồng và số tiền còn lại do cư dân (02 hộ) tự chuyển vào tài khoản

ngân hàng của Ban Quản trị) nên đã chậm bàn giao kinh phí bảo trì và đến nay cũng chưa bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định đã vi phạm quy định tại điểm e khoản 2 Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

5. Việc sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư:

Hiện nay, theo báo cáo của Ban Quản trị thì kinh phí bảo trì mới bàn giao vào ngày 20/10/2023 Ban Quản trị mới nhận được với số tiền là 2.807.179.922 đồng (trong đó: lần đầu Chủ đầu tư gửi 01 tỷ đồng vào ngày 22/8/2023, lần 2 Chủ đầu tư gửi với số tiền là 1.792.427.222 đồng và số tiền còn lại do cư dân (02 hộ) tự chuyển vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản trị) nên đến nay chưa sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học”.

6. Về thu, chi kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư:

Việc quản lý, vận hành nhà chung cư “Nhà ở xã hội - Khu dân cư Tây Đại học” do chủ đầu tư tự thực hiện nhưng không có gửi hồ sơ cho Đoàn kiểm tra nên không thể xem xét và có ý kiến.

7. Về phòng cháy chữa cháy:

- Kiểm tra hồ sơ của cơ sở:

+ Thành phần hồ sơ quản lý về PCCC đảm bảo thành phần theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 149/2020/TT-BCA và Điều 5 Thông tư số 08/2017/TT-BCA: Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 67/TD-PCCC ngày 12/12/2013, Công văn nghiệm thu PCCC số 208/NT-PCCC ngày 24/8/2016, Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu B) ngày 15/01/2021; Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu C) ngày 05/01/2022; Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Khu D) ngày 13/12/2023; Công văn nghiệm thu PCCC số 274/NT-PC07 ngày 14/12/2022...

+ Cơ sở có thực hiện cập nhật, bổ sung các nội dung về PCCC và CNCH đã được kiểm tra kiến nghị như: biên bản tự kiểm tra định kỳ, kế hoạch, báo cáo kết quả thực tập phương án, Biên bản kiểm tra của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH,...

+ Quyết định về việc ban hành nội quy, quy định về PCCC và CNCH của chung cư; quyết định về việc thành lập đội PCCC cơ sở.

+ Cơ sở đã tổ chức tự kiểm tra an toàn PCCC và CNCH thường xuyên (có biên bản thể hiện việc tự kiểm tra định kỳ; báo cáo kết quả kiểm tra định kỳ 06 tháng của cơ sở lưu tại hồ sơ quản lý)

+ Cơ sở đã xây dựng phương án chữa cháy của cơ sở và đã được phê duyệt bảo đảm các tình huống phức tạp nhất, đặc trưng. Đã tổ chức thực tập phương án chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại chung cư theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 149/2020/TT-BCA của Bộ Công an.

+ Việc kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện PCCC và CNCH theo quy định (cơ sở có sổ theo dõi việc kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện);

+ Cơ sở đã thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ: Giấy chứng nhận bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm cháy, nổ bắt buộc) số 2619/23/HD-TS.2.1/001-TSKT do Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm

Quân đội - Công ty Bảo hiểm MIC thành phố Hồ Chí Minh cấp, thời hạn bảo hiểm từ 23/07/2023 đến ngày 23/07/2024.

II. Kiểm tra thực tế tại công trình:

1. Về an ninh trật tự:

Tại thời điểm kiểm tra tình hình an ninh, trật tự cơ bản đảm bảo. Tuy nhiên, chủ đầu tư chưa kịp thời giải quyết những thắc mắc, kiến nghị của cư dân nên dễ làm phát sinh đơn kiến nghị gửi cấp chính quyền, gây dư luận xã hội không tốt, nhất là cư dân sinh sống tại chung cư.

2. Về phòng cháy, chữa cháy:

2.1. Giao thông, nguồn nước phục vụ chữa cháy:

- Cở sở tiếp giáp đường giao thông trong khu dân cư đường số 10, đường số 6 (chiều cao không giới hạn và chiều rộng khoảng 06-07 m), tải trọng mặt đường, độ dốc mặt đường đảm bảo cho xe chữa cháy hoạt động.

- Nguồn nước chữa cháy sử dụng từ: 04 bể nước (mỗi bể có khối tích khoảng 50-60 m³) phục vụ hệ thống chữa cháy của cơ sở. Ngoài ra, xe, máy bơm chữa cháy có thể sử dụng nguồn nước từ trụ cấp nước chữa cháy cách cơ sở khoảng 100m.

- Khoảng cách an toàn PCCC: Khoảng cách an toàn PCCC đảm bảo theo thiết kế đã thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

2.2. Mặt bằng công năng sử dụng:

Chung cư gồm block mỗi block cao 08 tầng, diện tích xây dựng mỗi block 1.451,8 m², tổng diện tích xây dựng là 5.807,2 m², chiều cao công trình 27,1 m, mỗi block có 112 căn hộ, tổng cộng 448 căn hộ. Kết cấu xây dựng: cơ sở được xây dựng với kết cấu nền bê tông cốt thép, vách tường chịu lực, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, bậc I chịu lửa, vật liệu xây dựng thuộc nhóm không cháy và khó cháy.

2.3. Thoát nạn:

- Lối và đường thoát nạn mỗi tầng nhà có 02 cầu thang bộ thoát nạn, hành lang, cầu thang bộ tại mỗi tòa nhà đảm bảo chiều rộng, chiều cao thông thủy theo thiết kế đã thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC. Thời điểm kiểm tra các lối thoát nạn đảm bảo thông thoáng, không có chướng ngại vật trên các lối đi.

- Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn: có trang bị, lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn trên lối, đường thoát nạn. Kiểm tra xác xuất đèn chiếu sáng sự cố gắn tại lối, đường thoát nạn ghi nhận hoạt động bình thường. Đã niêm yết sơ đồ chỉ dẫn thoát nạn tại hành lang mỗi tầng.

2.4. Hệ thống, phương tiện PCCC và các hệ thống kỹ thuật khác:

- Bình chữa cháy: Đã trang bị bình chữa cháy loại bột MFZ35, MFZ8 và loại khí CO₂ MT5 bố trí phân tán bên trong cơ sở. Kiểm tra xác xuất các bình bột, khí chữa cháy được trang bị còn nguyên kẹp chì đảm bảo áp lực theo quy định, bố trí tại nơi dễ thấy, dễ sử dụng không bị cản trở.

- Trạm bơm chữa cháy: gồm 04 trạm bơm:

+ Trạm bơm block A: gồm 01 bơm điện Pentax $Q = 54-156 \text{ m}^3/\text{h}$, $H = 89,5 \text{ m}$; 01 bơm Diesel Hyundai $Q = 156 \text{ m}^3/\text{h}$, $H = 89,5 \text{ m}$, các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block B: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ HuynDai diesel ($Q = 54-156 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 89,5-54 \text{ m}$), 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện ($Q = 54-144 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 85-60 \text{ m}$), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block C: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ HuynDai diesel ($Q = 54-156 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 89,5-54 \text{ m}$), 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện ($Q = 54-144 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 85-60 \text{ m}$), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

+ Trạm bơm block D: gồm 01 máy bơm chữa cháy động cơ điện BNTNT/Việt Nam BN65-250/37 ($Q = 54 - 156 \text{ m}^3/\text{h}$, $H = 89,5 - 54 \text{ m}$, $P = 37 \text{ KW}$), 01 máy bơm chữa cháy động cơ Diesel CA50-250A D4BB Pentax/Italy Hyuunai/Korea (Đầu bơm Pentax $Q = 27 - 78 \text{ m}^3/\text{h}$, $H = 89,5 - 71 \text{ m}$; động cơ Diesel $P = 59 \text{ KW}$), các máy bơm được kết nối hệ thống chữa cháy của cơ sở.

- Hệ thống chữa cháy vách tường: hệ thống đường ống công nghệ chữa cháy được kết nối với các họng nước chữa cháy vách tường mỗi tầng đều được bố trí 02 họng chữa cháy bảo vệ đồng bộ (kèm van khóa, vòi phun DN50, lăng phun khớp nối DN50) và 01 họng tiếp nước ngoài nhà ... Kiểm tra vận hành thử nghiệm thực tế tình trạng hoạt động máy bơm chữa cháy, hệ thống họng nước chữa cháy vách tường và trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà trạng thái hoạt động tốt, đảm bảo áp lực cấp nước chữa cháy.

- Hệ thống báo cháy tự động: mỗi block trang bị 01 hệ thống báo cháy riêng biệt gồm 01 trung tâm báo cháy, đầu báo cháy khói kiểu điểm là 228 đầu báo, đầu báo cháy nhiệt kiểu điểm là 98 đầu báo và 98 đầu báo gas; đèn báo phòng: 112 cái; nút ấn: 16 cái; đèn, còi báo cháy: 16 cái... Kiểm tra thử nghiệm thực tế xác xuất một số đầu báo cháy khói, nhiệt, nút ấn, chuông đèn báo cháy hiện đang hoạt động bình thường, có phát tín hiệu cảnh báo bằng âm thanh rõ ràng.

c) Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư không bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng theo quy định của Luật Nhà ở.

- Chủ đầu tư sử dụng các phần sở hữu chung tầng mái của khu A và khu B để cho thuê và có hạch toán vào phần kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Về thu gom và xử lý rác thải: chủ đầu tư chưa xây dựng hệ thống thu gom rác thải để đưa vào khu xử lý chung của thành phố Long Xuyên.

C. Ý kiến của các đơn vị có liên quan:

I. Về phòng cháy, chữa cháy:

1. Duy trì thực hiện công tác tự kiểm tra về PCCC tại chung cư thường xuyên, định kỳ theo quy định tại Điều 16 Nghị định 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ (Báo cáo công tác tự kiểm tra định kỳ 6 tháng gửi Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH để theo dõi).

2. Quản lý, giám sát việc sắp xếp phương tiện giao thông của cư dân tại khu vực nhà xe đảm bảo khoảng cách an toàn PCCC và di chuyển, thoát nạn dễ dàng.

Nên bố trí vị trí sạc cho xe điện ngăn cách với khu vực để xe sử dụng động cơ khác. Khi sạc điện không để xe, ắc quy, pin, bộ sạc bên trên hoặc gần các vật dụng, hàng hóa dễ cháy, nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị sinh lửa sinh nhiệt. Trong quá trình sạc điện phải có người thường trực và thường xuyên kiểm tra để kịp thời phát hiện, xử lý ngay khi có sự cố; khuyến cáo không nên sạc điện qua đêm. (Đề nghị duy trì thực hiện thường xuyên).

3. Duy trì công tác kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện, hệ thống PCCC tại chung cư định kỳ theo đúng quy định tại Thông tư số 17/2021/TT-BCA ngày 05/02/2021 của Bộ Công an và theo quy định tại điều 4.14 TCVN 3890:2023.

4. Đề nghị Ban quản trị chung cư thường xuyên tuyên truyền phổ biến pháp luật, kiến thức về PCCC cho 100% cư dân trong chung cư để nắm vững kiến thức, kỹ năng PCCC, thoát nạn, an toàn điện.

II. Về an ninh trật tự:

Thời gian tới đề nghị chủ đầu tư, Ban Quản trị cần thực đúng các quy định của pháp luật trong quá trình quản lý, vận hành; kịp thời giải đáp những kiến nghị, đề xuất của cư dân theo quy định, không để phát sinh khiếu nại, khiếu kiện gây mất ANTT. Phối hợp chính quyền địa phương triển khai thực hiện hiệu quả phong trào Toàn dân bảo vệ ANTQ.

III. Các ý kiến khác:

1. Ý kiến của Ban Quản trị:

..... không có ý kiến gì thêm.....

2. Ý kiến của Chủ đầu tư:

..... Thống nhất các nội dung theo biên bản.....

3. Ý kiến của các thành viên dự họp:

..... Thống nhất các nội dung theo biên bản.....

Biên bản kết thúc vào hồi 15 giờ 30 ngày 02/02/2024.

Biên bản đã được đọc lại cho những người có tên nêu trên nghe và ký xác nhận; biên bản được lập thành 03 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

Đoàn Kiểm tra Sở Xây dựng

Trưởng đoàn thanh tra



Vương Hoàng Thạch

Đại diện

Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang



Thư ký cuộc họp



Trần Đoàn Long Hải

Đại diện Ban Quản trị

Trưởng ban



Ngô Tiến Hưng

DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU
(Đính kèm Tờ trình số 487/TTr-SXD ngày 07/02/2024)

STT	Tên tài liệu	Thời gian ban hành	Hình thức văn bản	Số trang	Ghi chú
1	Tờ trình số 487/TTr-SXD của Sở Xây dựng	07/02/2024	bản chính	2	
2	Kết luận kiểm tra số 471/KL-SXD của Sở Xây dựng	06/02/2024	bản chính	9	
3	Biên bản làm việc của Đoàn Kiểm tra	02/02/2024	bản gốc	6	
4	Biên bản vi phạm hành chính số 03/BB-VPHC	06/02/2024	bản gốc	4	
5	Quyết định số 473/QĐ-SXD của Sở Xây dựng	12/10/2023	bản chính	4	
6	Dự thảo Quyết định số/QĐ-XPVPHC	/...../2024	bản nháp	2	

SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG

.....

Số: .../QĐ-XPVPHC

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

An Giang, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Xử phạt vi phạm hành chính trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số 03/BB-VPHC ngày .../.../2023 của Thanh tra Sở Xây dựng về thực hiện các quy định pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư “Nhà ở xã hội – Khu dân cư Tây Đại học”;

Tôi:

Chức vụ: tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên sau đây:

1. Tên của tổ chức: Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang.

Địa chỉ trụ sở chính: số 316/A Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Mã số doanh nghiệp: 1600220016

Số GCN đăng ký đầu tư/doanh nghiệp hoặc GP thành lập/đăng ký hoạt động: 1600220016 ngày 19/8/2010.

Người đại diện theo pháp luật:, Giới tính: Nam

Chức danh:

2. Đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính:

- Bàn giao chậm, bàn giao không đầy đủ cho đối tượng nhận kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định.

3. Quy định tại:

- Điểm e, khoản 2, Điều 67 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

4. Các tình tiết tăng nặng (nếu có): Không.

5. Các tình tiết giảm nhẹ (nếu có): Không.

6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền.

Cụ thể:

Phạt tiền: 180.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi triệu đồng*).

b) Hình thức xử phạt bổ sung (nếu có): Không.

c) Các biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành đúng quy định với hành vi quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 68 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

Thời hạn thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Mọi chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do tổ chức vi phạm có tên tại Điều này chi trả.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 04/01/2024.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho ông là đại diện cho tổ chức vi phạm có tên tại Điều 1 của Quyết định này để chấp hành.

Tổ chức có tên tại Điều 1 phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật.

Trường hợp không nộp tiền phạt trực tiếp cho người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 78 Luật xử lý vi phạm hành chính Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang phải nộp tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước tỉnh An Giang trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt.

Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Kho bạc Nhà nước tỉnh An Giang để thu tiền phạt.

3. Gửi cho Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh An Giang để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TTr,(03).

NGƯỜI RA QUYẾT ĐỊNH