

Số: 258/2024/CV-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

V.v thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô  
tại khu Sapphire Dự án Golmdark City (lần 3)

Kính gửi: - Công ty Cổ phần Thương Mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa Ốc Việt Hàn  
- Công ty CP Đầu tư và Quản lý BĐS TN Property Management

Căn cứ theo công văn số 89/2024/TB-VH ngày 10/04/2024 về việc thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại khu Sapphire Dự án Golmdark của Công ty Cổ phần Thương Mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa Ốc Việt Hàn;

Căn cứ vào công văn số 246/2024/CV-BQTS/NK02 ngày 23/04/2024 của Ban Quản trị Nhà Chung Cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City về việc thông báo không đồng ý việc điều chỉnh giá trông giữ xe;

Căn cứ công văn số 113/2024/TB-VH ngày 26/04/2024 của Công ty Cổ phần Thương Mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa Ốc Việt Hàn về việc thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô thuê bao;

Căn cứ vào công văn số 254/2024/CV-BQTS/NK02 ngày 02/05/2024 của Ban Quản trị Nhà Chung Cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City về việc thông báo không đồng ý việc điều chỉnh giá trông giữ xe lần 2;

Căn cứ vào công văn số 13/2024/TNPM-GMC ngày 02/05/2024 về việc thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô thuê bao;

Liên quan đến việc Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Thương Mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa Ốc Việt Hàn (gọi tắt "CĐT") cùng Công ty CP Đầu tư và Quản lý BĐS TN Property Management (gọi tắt "TNPM") đơn phương gửi các công văn thông báo tới Ban Quản trị Nhà Chung Cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City (gọi tắt "BQTS") và gửi tới Cư dân Nhà chung cư Sapphire tăng mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các hầm B1, B2 của Nhà chung cư Sapphire, BQTS chúng tôi phản hồi tới Quý Công ty nội dung như sau:

**1. CĐT không chứng minh được Quyền sở hữu đối với hầm xe ô tô tại B1, B2 Nhà chung cư Sapphire.**

- Theo đó CĐT không chứng minh được việc không tính giá thành xây dựng phần diện tích đỗ hầm xe ô tô khu tầng hầm B1, B2 vào giá bán các căn hộ như CĐT phản hồi tại công văn số 113/2024/TB-VH ngày 26/04/2024.

- Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Điều 5 khoản 3 mục (a) thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 sửa đổi bổ sung tại thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 trong đó nêu rõ hồ sơ CĐT cần cung

cấp cho BQT: “*Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng*”.

Căn cứ Điều 6 Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư khoản 1 Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội quy định:

*“1. Việc xác định phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện như sau:*

*a) Căn cứ vào hồ sơ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; hợp đồng mua bán căn hộ hoặc diện tích khác nhà chung cư.*

*b) Căn cứ vào các quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện đầu tư xây dựng dự án.*

*c) Các chủ sở hữu phải có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh quyền sở hữu riêng của mình”*

Đến thời điểm hiện tại, cả hai căn cứ trên CĐT chưa cung cấp được hồ sơ pháp lý có liên quan tới BQTS cũng như cư dân Sapphire.

## **2. Điều chỉnh tăng giá dịch vụ trông xe đối với ô tô thuê bao:**

Việc tăng giá thuê bao xe ô tô này cũng chưa có sự thống nhất giữa Cư dân và Chủ đầu tư và chưa đi đến thống nhất giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị về các vấn đề pháp lý sở hữu liên quan đến hầm xe B1, B2 Nhà chung cư Sapphire. Cơ sở xây dựng, chi phí cấu thành đơn giá do CĐT đơn phương thông báo mang tính chất “áp đặt” và chưa được công bố chi tiết tới các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư Sapphire.

Căn cứ Quyết định số 90/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2020; Quyết định 519/QĐ-TTg năm 2016 phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 trong đó thể hiện rõ Nhà chung cư Sapphire thuộc địa giới hành chính của Quận Bắc Từ Liêm nằm ngoài Vành đai 3.

Căn cứ vào Phụ lục kèm theo Quyết định 44/2017/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội ngày 15/12/2017 tại mục I về giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định tại mục 2.2.1 Mức thu đối với loại xe tinh theo ghế ngồi (xe con, xe du lịch, xe khách) khoản 2.2 Giá dịch vụ trông giữ xe ô tô hợp đồng theo tháng trong đó mức giá giá trần áp dụng đối với phương tiện xe đến 9 chỗ ngồi là 900.000đ/tháng ngày, đêm.

Căn cứ vào Phụ lục kèm theo Quyết định 44/2017/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội ngày 15/12/2017 tại mục II có nêu: “*Đối với dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước: Giao chủ đầu tư căn cứ hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2017 của Bộ Tài chính xây dựng và quyết định mức giá dịch vụ nhưng tối đa không cao hơn mức giá cụ thể tại các biểu theo mục I trên.*”

Như vậy mức giá CĐT đang đơn phương tuyên bố áp dụng tại công văn số 89/2024/TB-VH ngày 10/04/2024 đối với các phương tiện gửi tại hầm xe B1, B2 Nhà chung cư Sapphire đang vượt quy định tới 61%.

**Với những lý do nêu trên BQTS đề nghị CĐT:**

1. Không thực hiện điều chỉnh tăng giá trông giữ xe ô tô tại hầm B1, B2 Nhà chung cư Sapphire khi không có cơ sở pháp lý và giữ nguyên giá hiện tại cho đến khi hai bên làm rõ cơ sở pháp lý và thống nhất mức phí điều chỉnh nếu có giữa BQTS, cư dân Sapphire với CĐT.
2. Làm rõ nội dung liên quan đến pháp lý, bảo hiểm cháy nổ của hầm xe đối với CĐT và năng lực của đơn vị quản lý vận hành hầm xe ô tô B1, B2 theo quy định của pháp luật.
3. CĐT cử đại diện có thẩm quyền sắp xếp lịch họp với BQTS về nội dung điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư Sapphire trước ngày 11/05/2024.

**Đồng thời BQTS chúng tôi khuyến cáo tới Cư dân Sapphire:**

***“Cư dân Sapphire gửi xe tại hầm B1, B2 của Nhà chung cư Sapphire tiếp tục thực hiện thanh toán phí trông giữ xe theo đơn giá hiện tại cho đến khi BQTS – CĐT – TNPM thống nhất mức tăng giá dịch vụ trông giữ xe”***

Trường hợp CĐT và TNPM cố tình đơn phương triển khai áp đặt điều chỉnh tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại hầm B1, B2 nhà chung cư Sapphire không có cơ sở pháp lý nêu trên làm ảnh hưởng tới tình hình an ninh trật tự của Nhà chung cư Sapphire và khu vực lân cận thì CĐT và TNPM hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các cấp chính quyền. Đồng thời, BQTS miễn trừ hoàn toàn tất cả các trách nhiệm đối với các vấn đề phát sinh hoặc tổn thất (nếu có).

Rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Công ty.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND Quận Bắc Từ Liêm (để b/c);
- UBND Phường Phú Diễn (để b/c);
- Công an Quận Bắc Từ Liêm (để b/c)
- Công an Phường Phú Diễn (để b/c)
- Thông báo trên bảng tin/website cư dân
- Lưu BQTS.

**TM BAN QUẢN TRỊ  
TRƯỞNG BAN**



**Phùng Thị An Trinh**