

Số: 07- TB/2023/BQT-G  
V/v: Kế hoạch vận hành  
6 tháng đầu năm 2023.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 5 năm 2023

## THÔNG BÁO

Lời đầu tiên, Ban Quản Trị Tòa nhà Sunrise Riverside - Lô G (BQT) xin gửi lời chào trân trọng và kính chúc sức khỏe đến tất cả Quý Cư dân. BQT báo cáo đến Quý Cư dân tổng kết hoạt động của BQT 06 tháng đầu năm 2023 như sau:

Căn cứ theo kết quả kết quả biểu quyết của Hội nghị thường niên nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G đã tổ chức vào ngày 16/4/2023 với kết quả biểu quyết đa số thông qua các hạng mục biểu quyết như sau:

- Lắp đặt mới camera hành lang các tầng, bổ sung camera tầng hầm B1, B2, nội khu và ngoại khu.
- Lắp đặt mới 02 cổng chính tòa nhà.
- Thông qua miễn thu 15% phí quản lý cho 03 tháng.
- Kế hoạch và ngân sách vận hành, bảo trì khu vực phân sở hữu chung.
- Thông qua dự thảo sửa đổi, bổ sung nội quy TN.
- Nâng tổng thù lao hàng tháng cho tất cả thành viên Ban Quản Trị/VND.

### I. Kế hoạch hoạt động năm 2023

BQT sẽ thay mặt Cư dân tiến hành các bước tiếp theo để thực hiện các biểu quyết mà hội nghị đã thông qua theo kế hoạch dự trù như sau:

STT	NỘI DUNG - LÔ G	TIẾN ĐỘ	GHI CHÚ
1	Lắp đặt hệ thống camera.	-Tháng 5: Đấu thầu và chọn thầu -Tháng 6: Ký HĐ và thực hiện...(Dự kiến) -Tháng 8: Nghiệm thu và đưa vào sử dụng (Dự kiến).	-Đấu thầu công khai -Đã đăng báo chào thầu công khai ngày 22/05/2023 – 05/06/2023.
2	Hệ thống Carparking	-Năm 2022: đã thay thế 08 thanh Barrier cao cấp mới. -Thay thế các thiết bị còn lại như: thiết bị nhận diện thẻ từ, camera đầu vào, đầu ra, máy tính... -Tháng 5: Đấu thầu và chọn thầu -Tháng 6: Ký HĐ và thực hiện...(Dự kiến) -Tháng 8: Nghiệm thu và đưa vào sử dụng (Dự kiến)	-Đấu thầu công khai -Đã đăng báo chào thầu công khai ngày 22/05/2023 – 05/06/2023.
3	Lắp đặt mới 02 cổng chính tòa nhà	-Tháng 5: đấu thầu và chọn thầu -Tháng 6: Ký kết HĐ và thực hiện -Tháng 7: Nghiệm thu đưa vào sử dụng	-Chào giá cạnh tranh -Đang thực hiện
4	Sửa chữa và cải tạo phòng Gym	-Tháng 5: Mời khảo sát và chào giá cạnh tranh. -Tháng 5: Báo giá 02 máy chạy bộ và tạ đơn. (Dự kiến). -Tháng 6: Thực hiện gói thầu và nghiệm thu đưa vào sử dụng.	-Chào giá cạnh tranh -Đang thực hiện
5	Sửa chữa và cải tạo phòng các WC công cộng	-Tháng 5: Mời khảo sát và chào giá cạnh tranh. -Tháng 6: Thực hiện gói thầu và nghiệm thu đưa vào sử dụng	-Chào giá cạnh tranh -Do ý thức và tần suất sử dụng rất nhiều, TN đã thay thế liên tục. -Đang thực hiện
6	Sửa chữa, xử lý defect công cộng và căn hộ	- Tiếp tục thúc đẩy CĐT xử lý defect công cộng và bên trong căn hộ bằng hình thức công văn và họp trực tiếp. - Theo BBH ngày 18/04/2023 với cư dân tổng số defect như sau: Công cộng: 39 vị trí & căn hộ : 66 vị trí -Tính đến 15/05/2023 tổng số lượng defect đã xử lý như sau: Công cộng: 19/39 vị trí & căn hộ: 27/66 vị trí	-Đang thực hiện -BQT & BQL luôn giám sát và thúc đẩy CĐT thực hiện
7	Bảo trì hệ thống thang máy	- Tháng 1: Duy trì việc tái tục gói bảo trì cơ bản theo HĐ cũ chuyển tiếp từ CĐT với nhà thầu Thyssen.	Hoàn thành



8	-Bảo trì hệ thống bơm hồ bơi -Bảo trì hồ bơi	- Duy trì công tác chạy lọc tuần hoàn theo hướng dẫn của nhà lắp đặt. - Tháng 4: Thay mới vật tư linh kiện hỏng: Co, khớp nối... - Duy trì công tác chạy lọc tuần hoàn, xử lý gạch hồ bơi, bảo trì vệ sinh hồ bơi thứ hai hàng tuần	Duy trì thường xuyên
9	Bảo trì hệ thống cửa sảnh lễ tân	-Tháng 4: Thay bàn lễ sảnh và bộ khóa thả chốt. -Tháng 5: Thuê nhà thầu chuyên nghiệp cân chỉnh cao độ và độ hở tất cả các sảnh.	-Do ý thức và tần suất sử dụng rất nhiều, TN đã thay thế liên tục. -Đang thực hiện và duy trì thường xuyên.
10	Tái tục hợp đồng bảo trì hệ thống kỹ thuật: PCCC, MSB, Máy phát điện dự phòng.	-Tháng 4: Đã hoàn thành việc tái tục Hợp đồng bảo trì PCCC và bảo trì hệ thống MSB, Máy phát điện dự phòng.	Hoàn thành
11	Bảo trì hệ thống máy lạnh các sảnh lễ tân, FCC, GYM, phòng trò chơi tháp D.	-Tháng 2 đã thuê đơn vị bảo trì hệ thống theo quý với số lượng tổng cộng 33 máy cho 05 sảnh ,B,C,D,E,G	Công tác định kỳ theo Quý.
12	Ban hành Nội quy sửa đổi bổ sung đã thông qua HNNCC ngày 16/4/2023	-Tháng 5: Hoàn thiện bản nội quy và ban hành đến tất cả Cư dân trong TN	Đang thực hiện
13	Tái tục hợp đồng QLVH Savills	-Tháng 5: Xem xét, đánh giá và thương thảo HĐ -Tháng 6: tái tục hợp đồng.	Đang thực hiện
14	Tái tục hợp đồng Vệ sinh – Care VN	-Tháng 1: tái tục hợp đồng 8.200.000đ/nhân sự/8h. -Công tác hướng dẫn, đào tạo nâng cao chất lượng nhân sự. Thực hiện duy trì công tác định kỳ theo kế hoạch.	- Hoàn thành - Vừa qua, BQT đã thay đổi một số nhân sự vệ sinh do nhân sự tự ý làm riêng cho căn hộ trong thời gian làm việc. - Thời gian qua có thay đổi một số nhân sự thôi việc nên tình hình quản lý nhân sự gặp nhiều khó khăn.
15	Tái tục hợp đồng An ninh Đông Á	-Tái tục hợp đồng và tăng phí dịch vụ: 8.150.000VNĐ/01 nhân sự/12h. -Nâng cao chất lượng dịch vụ. Xử lý các phát sinh liên quan trong dự án. Phối hợp cùng BQL trong công tác vận hành an ninh, an toàn của dự án. - Đông Á đã có buổi làm việc với BQT cam kết đến 15/06/2023 sẽ thay đổi hoàn toàn chất lượng dịch vụ. Nếu không cải thiện chất lượng như đã cam kết Đông Á tự xin thanh lý hợp đồng (có kèm biên bản họp ngày 08/05/2023)	- Hoàn thành - Thời gian qua có thay đổi một số nhân sự thôi việc nên tình hình quản lý nhân sự gặp nhiều khó khăn.
16	Tái tục hợp đồng Cảnh quan	-Tháng 1: Tái tục hợp đồng -Thực hiện chăm sóc, cắt tỉa theo kế hoạch, tiến hành công tác gia cố, phòng chống mưa bão. Thực hiện thay thế các cây chết, trồng dặm cây phủ xanh Tòa nhà	Hoàn thành
17	Tái tục hợp đồng xử lý côn trùng và tăng cường diệt mối	-Tháng 1: Tái tục hợp đồng và tăng cường diệt mối, muỗi.	Hoàn thành
18	Tái tục các Hợp đồng dịch vụ thiết yếu như: Thu gom rác, rác thải nguy hại, Giám sát môi trường....	-Tháng 1: Tái tục hợp đồng	Hoàn thành
19	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với nhà chung cư.	-Tháng 1: Căn cứ theo ND 97/2021/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2018 về bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. • Theo quy định bắt buộc mức phí BH CNBB là 0.05% * Số tiền bảo hiểm.(Khoảng 1.795 tỷ) • Tối thiểu là 500 triệu (Chưa VAT) • HĐ được tái tục với mức phí tối thiểu là 500 triệu/năm.	Hoàn thành

20	Kiểm toán Quỹ vận hành và Quỹ bảo trì từ ngày 02/07/2018 - 31/12/2023.	-Tháng 4: Đã ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán AFC. - Tháng 4: 25/04/2023 đã tạm ứng 40% cho đơn vị kiểm toán AFC. - Tháng 5: Tiến hành kiểm toán thời gian thực hiện từ 15/05/2023 – 19/05/2023.	Đang thực hiện. Sẽ công bố công khai sau khi có kết quả.
21	Tổng kiểm tra, sửa chữa và bảo trì hệ thống kỹ thuật chung tòa nhà gồm các hệ thống: chiếu sáng công cộng, đèn logo, hệ thống đèn thoát hiểm...	- Thang máy: Tháng 5 hoàn tất thay thế 187 nút nhấn. BQT đang tìm tư vấn xử lý vấn đề nút bấm thang máy. -PCCC: Tiến hành nạp sạc lại tất cả các bình PCCC do cuối tháng 6 hết hạn. -Máy phát điện: Tháng 6 hoàn tất thay thế các vật tư của bảo trì máy phát điện, hệ thống điện theo khuyến cáo của đơn vị bảo trì. -Đèn chiếu sáng công cộng: Tháng 05: Đã có tổng số lượng các đèn hành lang hư hỏng, ánh sáng mờ -Tháng 6: Tiến hành ký hợp đồng và thay toàn bộ các đèn ở các tháp ( <i>Dự kiến</i> ) - Đo điện trở tiếp địa và hệ thống chống sét: Tháng 05: Đã liên hệ nhà thầu, Tháng 06 tiến hành thực hiện.	- Đang thực hiện - Nút nhấn thang máy: Do ý thức và tần suất sử dụng rất nhiều, TN đã thay thế liên tục
22	Tăng cường công tác quản lý, giám sát và đánh giá các đơn vị dịch vụ thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký.	BQL đã mời các đơn vị dịch vụ qua họp và tiến hành đánh giá chất lượng dịch vụ hàng tháng, quý.	Đang thực hiện
23	Trang trí và tổ chức các sự kiện sinh hoạt cộng đồng	-Tháng 05: Tiến hành thực hiện tổ chức sự kiện 01/06/2023.	Kế hoạch thực hiện
24	Hệ thống xử lý nước thải	-Như đã trình bày trong hội nghị ngày 16/04/2023 CĐT chưa bàn giao và CĐT thuê đơn vị thứ 03 vận hành. -BQT đã chỉ đạo BQL kiểm tra và xử lý chống mùi hôi thường xuyên. Hiện tại, kế hoạch khui nắp bể phốt vệ sinh một tuần một lần. Vào thời điểm này sẽ phát sinh mùi hôi tuy nhiên TN đã tăng cường chạy quạt hút nhưng không thể mất hẳn 100% mùi và đậy kín các nắp bể phốt sau khi vệ sinh xong để giảm tối thiểu mùi hôi.	Do số lượng cư dân vào ở hơn 90% nên lượng chất thải đổ về bể phốt rất lớn. Kế hoạch vệ sinh bể phốt duy trì mỗi tuần/01 lần.
25	Sổ hồng	-BQT luôn tìm hiểu, theo dõi và đã nắm được các công văn liên quan đến Nova về việc cấp sổ hồng. -BQT đã mail, mời Nova họp trực tiếp, gửi công văn yêu cầu Nova giải thích các vấn đề liên quan cấp sổ hồng. -BQT luôn theo dõi sát việc này vì liên quan đến quyền lợi của cư dân. -BQT sẽ cập nhật thông tin đến Cư dân khi có phản hồi chính thức từ Nova, chính quyền.	Duy trì theo dõi
26	Khu trò chơi nhà banh	-Đang tiến hành sửa chữa lại khu trò chơi -Dự kiến mở lại cùng phòng Gym	-Đang thực hiện kế hoạch bảo trì. -Do ý thức và tần suất sử dụng rất nhiều, TN đã sửa chữa liên tục.
27	An ninh khu vực siêu thị Genshai	BQT đang thương thảo với CĐT và yêu cầu Genshai tiến hành lắp khóa từ để đảm bảo an ninh tòa nhà. (Hướng từ trong siêu thị vào nội khu).	- Đang thực hiện



**II. Cập nhật về Quỹ bảo trì và Quỹ vận hành tòa nhà**

**1. Quỹ bảo trì:**

STT	NỘI DUNG	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
1	Nhận đợt 1	59.302.794.475	
2	Nhận đợt 2	10.440.407.341	
3	Nhận đợt 3	18.360.017.133	
4	Nhận đợt 4	9.059.794.733	
5	Nhận đợt 5	354.580.954	
<b>Tổng</b>		<b>97.517.594.636</b> <i>(Chín mươi bảy tỷ năm trăm mười bảy triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi sáu đồng)</i>	<i>Gửi tiết kiệm tại Ngân hàng BIDV &amp; Vietinbank</i>
6	<b>Đã sử dụng: Nội dung chi tiết đã trình bày trong tài liệu HNNCC 2023</b>	<b>2,210,933,321</b> <i>(Hai tỷ hai trăm mười triệu chín trăm ba mươi ba ngàn ba trăm hai mươi một đồng)</i>	<i>-Chi tiết hồ sơ có tại VPBQL Quý Cư dân có nhu cầu tham khảo chi tiết xem trực tiếp tại VP. -Tổng số tiền sử dụng tính từ 2021 đến 31/12/2022.</i>
7	<b>Tổng QBT còn lại</b>	<b>95,306,661,315</b> <i>(Chín mươi lăm tỷ ba trăm lẻ sáu triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn ba trăm mười lăm đồng)</i>	<i>Chi tiết sẽ được kiểm toán.</i>

**2. Quỹ vận hành:**

Tính đến hiện tại, BQT vẫn chưa nhận bàn giao QVH từ CĐT.

BQT, CĐT và Savills đã hoàn thành các bước chuẩn bị, kiểm tra đối chiếu số liệu, thuê đơn vị kiểm toán độc lập. Dự kiến thời gian kiểm toán và công bố kết quả đến Cư dân vào tháng 6/2023.

STT	NỘI DUNG	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
1	Tổng tiền quỹ vận hành tính đến hạn ngày 31/01/2023 CĐT chưa bàn giao – tài khoản vận hành của ngân hàng VCB	<b>6,003,002,361</b> <i>(Sáu tỷ không trăm lẻ ba triệu không trăm lẻ hai nghìn ba trăm sáu mươi một đồng).</i>	<b>Chưa bàn giao – số chính xác do đơn vị kiểm toán độc lập xác định</b>
2	Tổng tiền quỹ vận hành tính từ 01/06/2023 đến 17:00 ngày 15/05/2023 – tài khoản vận hành của ngân hàng BIDV	<b>5,123,582,333</b> <i>(Năm tỷ một trăm hai mươi ba triệu năm trăm tám mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba đồng)</i>	<b>Tài khoản BIDV:</b> - Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH SAVILLS (VIỆT NAM) – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH -Số tài khoản: 1191 0000 555 799 -Chi nhánh: Nam Kỳ Khởi Nghĩa Đồng sở hữu BQT & Savills

Chi phí cụ thể cho từng hạng mục sẽ có hóa đơn chứng từ rõ ràng, sẽ được tòa nhà liệt kê và thông báo công khai đến toàn thể Quý Cư dân. Tất cả chứng từ, bản gốc bộ hợp đồng được lưu giữ tại VP.BQL Quý Cư dân có nhu cầu tham khảo, vui lòng liên hệ tại VP.BQL để được hướng dẫn.

Trân trọng cảm ơn và kính chào.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Quý cư dân TN;
- CĐT Nova Riverside;
- Niêm yết các sảnh;
- Lưu: BQT, BQL;



**Huỳnh Hữu Phương**