

**BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ THƯỜNG NIÊN  
NHÀ CHUNG CƯ SUNRISE RIVERSIDE LÔ G - 2023**

Thời gian: 08 giờ 00 đến 12 giờ 00, ngày 16 tháng 04 năm 2023 tại khuôn viên giữa tháp G và tháp E Chung Cư Sunrise Riverside Lô G, Ban Quản Trị đã phối hợp với Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM - Công ty quản lý Chung Cư Sunrise Riverside Lô G tiến hành tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên Sunrise Riverside Lô G, chi tiết như sau:

**PHẦN I: GIỚI THIỆU THÀNH PHẦN VÀ KHAI MẠC HỘI NGHỊ:**

1. Giới thiệu thành phần tham dự

a. Chủ trì hội nghị: Ban quản trị Chung Cư Sunrise Riverside Lô G. (“BQT”)

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| - Ông Huỳnh Hữu Phương    | - Trưởng Ban quản trị     |
| - Ông Phùng Trung Phong   | - Phó Ban quản trị        |
| - Ông Nguyễn Văn Nam      | - Thành viên Ban quản trị |
| - Bà Trần Huyền Trang     | - Thành viên Ban quản trị |
| - Ông Phan Châu Phúc Sinh | - Thành viên Ban quản trị |

b. Đại diện Chính quyền địa phương:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - Ông Văn Công Minh    | - Phó Trưởng Phòng Nội Vụ Huyện Nhà Bè |
| - Ông Nguyễn Công Tuấn | - Đại diện UBND xã Phước Kiển          |
| - Ông Lê Tuấn Dũng     | - Công An xã Phước Kiển                |
| - Ông Đặng Duy Nhân    | - Đội An ninh Công An Huyện Nhà Bè     |

c. Đại diện Chủ đầu tư: Công ty TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NOVA RIVERSIDE

- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| - Bà Ông Thái Hoàng | - Phòng quản lý vận hành dự án |
|---------------------|--------------------------------|

d. Công Ty Quản Lý: Công ty TNHH Savills Việt Nam – CN Tp Hồ Chí Minh.

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| - Ông Vũ Đình Cảnh    | - Quản lý cấp cao    |
| - Ông Nguyễn Anh Minh | - Trưởng ban quản lý |

e. Thư ký hội nghị:

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Bảo Ngọc | - Trợ lý Quản lý tòa nhà |
| - Bà Nguyễn Thị Thu      | - Kế toán tòa nhà        |

f. Cùng 471 đại diện chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ/lô thương mại tại nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G (“Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ”).

2. Khai mạc Hội nghị nhà chung cư

Ông Huỳnh Hữu Phương – Trưởng Ban Quản Trị phát biểu khai mạc Hội nghị thường niên nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G 2023 (“Chung Cư”),.

3. Giới thiệu mục đích của Hội nghị nhà chung cư

Mục đích của Hội nghị nhà chung cư thường niên Sunrise Riverside Lô G là nhằm báo cáo công tác quản lý vận hành – Ngân sách, kết quả hoạt động năm 2022 của BQT Chung cư Sunrise Riverside Lô G, bỏ phiếu biểu quyết thông qua các nội dung: lắp đặt thêm camera hành lang tầng, lắp đặt 02 cổng chính, ngân sách vận hành và ngân sách bảo trì 2023, cáo các vấn đề BQT chưa làm được và kế hoạch hoạt động của năm 2023 và các nội dung khác, đảm bảo việc quản lý, vận

hành Chung Cư theo đúng quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD, VBHN 05/VBHN-BXD ban hành ngày 7/9/2021 và các quy định liên quan khác.

4. Số lượng Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội nghị nhà chung cư
  - a. Tổng số Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự là: **1.683 căn hộ**.
  - b. Tính đến thời điểm 10 giờ 00 phút, số lượng Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự: **242 căn** và ủy quyền là: **229 căn**, Đạt tỷ lệ: **27,97 %**.
  - c. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 06/2019/TT-BXD và Điều 15 VBHN 05/VBHN-BXD ngày 7/9/2021 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Hội nghị nhà chung cư thường niên của Chung Cư Sunrise Riverside Lô G chưa đủ tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Tuy nhiên được sự đồng ý của đại diện UBND xã Phước Kiển, đại diện BQT là ông Huỳnh Hữu Phương đã xin ý kiến của tất cả các đại biểu tham dự và toàn thể Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã đồng ý với ý kiến hội nghị vẫn tiếp tục tiến hành. Như vậy, Hội nghị vẫn diễn ra theo đúng theo quy định của pháp luật.

## **PHẦN II: BQT BÁO CÁO CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022**

1. Đại diện BQT - Ông Phan Châu Phúc Sinh báo cáo kết quả công tác hoạt động của BQT trong năm 2022.
2. Đại diện BQT - Bà Trần Huyền Trang báo cáo công tác tài chính năm 2022, dự toán ngân sách vận hành và ngân sách bảo trì năm 2023 khu vực sở hữu chung.
3. Đại diện BQT - Ông Phùng Trung Phong báo cáo các vấn đề mà BQT chưa thực hiện được và đề xuất hướng giải quyết.

## **PHẦN III: PHÁT BIỂU GÓP Ý KIẾN CỦA CHỦ SỞ HỮU**

### **a. Bà Trần Thị Bích Hạnh – Chủ hộ E.10.11**

- Nội dung góp ý: Các căn hộ ở góc cuối hành lang không nghe rõ âm thanh từ loa thông báo PA vì ở cuối hành lang, cư dân đề nghị BQT lắp thêm loa thông báo trước cửa các căn góc cuối hành lang để đảm bảo tất cả cư dân đều có thể nghe rõ thông báo.

⇒ Đại diện BQT Ông Huỳnh Hữu Phương – T.BQT phản hồi: Nếu Cư dân đồng ý với ý kiến nêu trên, TN sẽ tiến hành khảo sát và mời đơn vị khảo sát, lắp đặt 01, 02 loa ở cuối mỗi hàng lang các tầng. Tất cả Cư dân tham dự đồng ý bằng biểu quyết giơ tay đồng ý. Sử dụng quỹ kết dư.

### **b. Ông Huỳnh Văn Sĩ – Đại diện chủ hộ B.14.03**

- Nội dung góp ý:
  - a. Đến nay, Cư dân vẫn chưa nhận được ‘Sổ Hồng’ căn hộ
  - b. Các thiết bị trong phòng Gym đang hư hỏng cần sửa chữa.
  - c. Việc thi công Tháp A gây bụi và tiếng ồn ảnh hưởng nhiều đến Cư dân đang sinh sống.
  - d. Khu vực tầng hầm, nội khu gạch bung hiện đang bong tróc rất nhiều.
  - e. BQT nên phản hồi khi tiếp nhận phiếu đóng góp ý kiến từ Cư dân.
  - f. BQT xem xét biện pháp hạn chế các trẻ em chạy xe đạp tại khu vực xung quanh hồ bơi vì rất nguy hiểm cho các trẻ em khác.

⇒ Đại diện BQT Ông Huỳnh Hữu Phương phản hồi: BQT đã tổng hợp các vấn đề hư hỏng cần sửa chữa, sau khi hội nghị kết thúc sẽ tiến hành xử lý triệt để, thời gian dự kiến khoảng 1 – 1.5 tháng và sẽ tạm đóng cửa phòng Gym trong lúc thi công.

### **c. Ông Trần Hậu Danh – Chủ hộ B.17.08**

- Nội dung góp ý của Ông Danh - B.17.08:

a. Yêu cầu cung cấp pháp lý, quá trình bàn giao Quỹ bảo trì, Quỹ vận hành của tòa nhà.

⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT phản hồi: Vấn đề thắc mắc về tiến độ nhận QBT: tháng 06/2022 BQT đã tổ chức buổi gặp mặt các Cư dân để xin ý kiến về tiến độ nhận

Quỹ bảo trì và BQT đã thực hiện các biện pháp tối ưu nhất để nhận được số tiền lãi cao nhất về cho TN; BQT đã thông chi tiết, công khai tất cả hồ sơ, giấy tờ có liên quan sau mỗi lần nhận quỹ qua mail, niêm yết sẳn... tất cả mọi Cư dân có quyền xem thì liên hệ VP.BQL để đọc hướng dẫn. Vấn đề Quỹ vận hành (số tiền kết dư trước khi có BQT) thì CĐT chưa có thông tin bàn giao, chưa báo cáo số tiền cụ thể.. BQT đã nhiều lần yêu cầu 2 đơn vị liên quan là Nova và Savills thực hiện việc bàn giao Quỹ vận hành kết dư này cho TN, nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả, BQT sẽ quyết liệt thực hiện việc này, nếu không BQT sẽ thay mặt Cư dân gửi đơn lên cơ quan nhà nước để yêu cầu CĐT thực hiện đúng quy định bàn giao, việc bàn giao xong sẽ được kiểm toán thực hiện độc lập và báo cáo cư dân biết.

*b. Cập nhật thông tin sửa chữa defect, chi phí sơn lại toàn bộ mặt ngoài tòa nhà ai chịu?*

- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT phản hồi: Thông tin sửa chữa vẫn đang được BQT/BQL hỏi thúc CĐT thực hiện với tiến độ nhanh nhất để khắc phục những căn có hư hỏng tồn đọng. BQT chia sẻ thêm hiện nay CĐT thực hiện việc sửa chữa rất chậm, tiến độ thi công ngày 1,2 căn và 2,3 ngày 1 tuần, nếu tiếp tục như vậy thì không biết khi nào CĐT sẽ sửa chữa xong số lượng hư hỏng cũ, chưa tính phát sinh mới. BQT sẽ mời CĐT cùng đại diện 1 số cư dân họp cùng đội bảo hành yêu cầu phải có kế hoạch cụ thể, rõ ràng, thời gian hoàn thành, không thể hoãn hư hỏng trước cửa nhà người khác.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT phản hồi: Từ khi xây dựng đến hiện nay, TN đã có 1 lần được sơn dặm lại bề mặt bên ngoài, chi phí này do nhà cung cấp thực hiện trước khi tổ chức bàn giao cho Cư dân, không liên quan đến các loại quỹ của TN.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ thêm: CĐT có đánh tiếng nhờ TN dùng nguồn Quỹ bảo trì để sửa chữa các hư hỏng hiện hữu và CĐT sẽ ghi nợ, trả lại sau khi có nguồn tiền. BQT có đề nghị CĐT trình bày nội dung đó bằng công văn để BQT có cơ sở báo cáo xin ý kiến Cư dân biểu quyết có đồng ý hay không (thông qua HNNCC lần này), nhưng CĐT không phản hồi, không có bất cứ mail, công văn nào nêu nội dung như trên, do đó BQT chưa thể thực hiện lấy ý kiến Cư dân TN, và BQT cũng khẳng định lần nữa là BQT không thể tự ý dùng tiền Quỹ bảo trì, Quỹ vận hành để sửa chữa, thay thế hư hỏng thuộc các hạng mục đang còn trong thời gian bảo trì/bảo hành của CĐT, nếu làm vậy khi kiểm toán sau này thì BQT sẽ bị quy là bên phải đền bù số tiền đó cho TN, do đó BQT sẽ cùng Cư dân quyết liệt thực hiện đề nghị CĐT đẩy nhanh tiến độ xử lý cho Cư dân có liên quan.

*c. Đề nghị BQT miễn phí đăng ký 02 xe / 01 căn hộ như bên dự án Sài Gòn South?*

- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Việc thiết kế từng mức phí tại TN dựa trên tính toán ban đầu của CĐT để đảm bảo việc thu phí đủ trang trải các chi phí vận hành, thay thế hư hỏng tại TN (phần thuộc về vận hành thường xuyên). Mức thu hiện tại của TN và Sài Gòn South là có chênh lệch (TN có mức thu ít hơn về cả mức phí QL, tiền thuê xe ô tô...). Do đó BQT chưa thể quyết định việc giảm phí Quản Lý, giảm thu 02 xe máy/căn theo đề nghị của Cư dân. BQT sẽ căn cứ vào số tiền kết dư quỹ vận hành hàng năm, tham vấn đề miễn thu phí quản lý tương ứng để cùng chia sẻ chi phí lại với Cư dân sau khi trích lập dự phòng và đóng thuế các loại...

*d. Tại sao dự án Sunrise Riverside lại có 02 Ban quản Trị & 02 Ban quản lý.*

- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Đây là câu hỏi dành cho CĐT, BQT không thể trả lời, tuy nhiên CĐT không dự HNNCC hôm nay, nên BQT sẽ chuyển câu hỏi này đến CĐT.

PHÒNG BAN CHỈ ĐẠO XÃ PHƯỜNG HUYỆN ĐỀ

- e. Các dự án xung quanh đã được cấp "sổ hồng" nhưng Sunrise Riverside vẫn chưa có, đề nghị CĐT - Nova phải có văn bản chính thức phản hồi về vấn đề này.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Vấn đề sổ hồng này là vấn đề nhiều Cư dân quan tâm, tuy nhiên khi được yêu cầu trả lời bằng văn bản để BQT thông tin đến Cư dân, tuy nhiên CĐT chưa thực hiện yêu cầu này. Theo tìm hiểu, cũng như nội dung trao đổi của CĐT khi họp với BQT thì được thông tin rằng CĐT đã nộp hồ sơ cho các căn hộ đã đến CĐT ký kết hồ sơ thủ tục làm sổ hồng qua Sở TN&MT rồi, đang chờ ngày ra sổ. BQT sẽ cùng một số Cư dân làm việc trực tiếp với CĐT về vấn đề này, yêu cầu có trả lời bộ phận nào tiếp nhận và tiến độ đến đâu để tất cả Cư dân nắm.
- f. Việc cư dân được miễn giảm 50% Phí Quản Lý trong 02 quý liền kề vì lý do tháp A thi công gây ồn, gây bụi nhưng đến nay CĐT - Nova vẫn chưa có văn bản chính thức cho việc miễn giảm này.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Đây là câu hỏi dành cho CĐT, BQT không thể trả lời, tuy nhiên CĐT không dự HNNCC hôm nay, nên BQT sẽ chuyển câu hỏi này đến CĐT. Theo nội dung trao đổi của CĐT khi họp với BQT thì được thông tin rằng CĐT sẽ chuyển phần miễn giảm 50% phí quản lý của 02 quý này sang cản trừ (với cùng mức tiền giảm) khi cư dân nộp tiền cho CĐT để nhận sổ hồng.
- g. Về cao độ giữa các tuyến đường xung quanh và tòa nhà có hiện tượng ngập nước khi triều cường lên cao yêu cầu Nova cần phải xử lý.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Đây là câu hỏi không liên quan nhưng BQT sẽ mời Cư dân có nhu cầu xuống xem bản vẽ kỹ thuật xây dựng của TN để tìm hiểu về vấn đề này cụ thể như thế nào. Vì theo thông tin của kỹ sư trưởng TN thì hiện các bản vẽ kỹ thuật liên quan của TN được nhận từ CĐT không có thông tin về cao độ các tuyến đường quanh TN, vì các tuyến đường này thuộc về trách nhiệm vận hành, xây dựng của Công ty Trần Thái là chủ sở hữu KDC Trần Thái (có dự án SSR), chứ không thuộc trách nhiệm của Nova. BQT sẽ gửi văn bản hỏi thúc Công ty Trần Thái thực hiện các biện pháp nhằm làm giảm việc ngập nước các tuyến đường sở hữu của họ.
- h. Đề nghị CĐT chịu trách nhiệm xử lý triệt để mùi hôi ở tháp B và đề xuất BQT mời đơn vị chuyên nghiệp tham vấn cho BQT.
- ⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: Hạng mục hầm xử lý nước thải hiện vẫn đang do CĐT vận hành và chịu trách nhiệm xử lý, BQT chưa nhận bàn giao hạng mục này. Thời gian tới BQT sẽ đề nghị CĐT xử lý dứt điểm vấn đề mùi hôi, tìm ra nguyên nhân, cách xử lý... và CĐT phải thực hiện trước khi bàn giao cho BQT. Khi chuẩn bị nhận bàn giao, BQT sẽ mời các Cư dân có kinh nghiệm, chuyên môn hoặc thuê công ty liên quan cùng hỗ trợ để bàn giao, vì đây là nội dung ảnh hưởng đến sức khỏe của cộng đồng.
- Như mọi người đã biết, trước khi có BQT việc xử lý nước thải gây ra mùi hôi kinh khủng xộc từ tầng hầm lên sảnh tuy nhiên, sau khi TN có BQT vào năm 2022, BQT đã chỉ đạo mua thêm vật tư, vật liệu như silicon, keo dán... nhằm dán kín tất cả các nắp bể. Việc này đã hạn chế 80% mùi hôi nhưng công tác vệ sinh giỏ rác vẫn thực hiện định kỳ hàng tuần để tránh tắc đường ống, việc mở nắp hầm nhằm vệ sinh giỏ rác chắc chắn sẽ phát sinh mùi nhưng hạn chế rất nhiều. Tuy nhiên không thể mất hẳn 100% mùi hôi do hệ thống xử lý nằm dưới tầng hầm Block B.
- i. Giải thích rõ phần đất công viên giữa Lô E và G, công viên này vẫn chưa hoàn thiện, chưa lấp đất đèn đường, chưa xây dựng đúng như bản vẽ Cư dân mang theo làm

⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: BQT khẳng định chủ sở hữu, chủ đầu tư xây dựng, các công trình ở khu đất giữa lô G và lô E là thuộc về trách nhiệm của công ty Trần Thái, không phải của Nova và BQT cũng không thể bắt ép pháp nhân độc lập không liên quan đến TN thực hiện cho bằng được yêu cầu của Cư dân. BQT sẽ gửi công văn trao đổi trên tinh thần đề nghị công ty Trần Thái thực hiện đúng như bản vẽ đã được duyệt khi giao đất.

j. Một số vị trí tại hầm B2 đọng nước nhưng chưa được xử lý.

⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT chia sẻ: BQT khẳng định hầm B2 vẫn còn đang trong thời gian bảo hành từ CĐT, vẫn đang xử lý các defect công cộng tại tòa nhà theo kế hoạch CĐT vừa cung cấp. BQT đã chỉ đạo BQL theo sát công tác bảo hành và báo cáo định kỳ hằng tuần để nhanh chóng xử lý dứt điểm. Đối với các công việc thuộc về vấn đề vệ sinh như xử lý cào nước, rửa hầm... BQL sẽ xử lý ngay khi phát sinh.

k. Theo thông tư 02/2016 về việc Quản lý và sử dụng nhà chung cư, Ông Danh đề nghị thành lập Ban kiểm soát để kiểm tra, giám sát hoạt động của BQT, đề nghị BQT gửi công văn đến Nova về vấn đề trên.

⇒ Ông Văn Công Minh – Phó Trưởng Phòng Nội Vụ Huyện Nhà Bè phản hồi như sau:

Theo quy định, UBND chỉ công nhận một BQT duy nhất tại tòa nhà không công nhận các tổ chức phát sinh khác, nếu có thì đó là các đơn vị tự vận hành, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; BQT cũng chỉ là cầu nối giữa cư dân với CĐT, với chính quyền và các bên liên quan, chứ không phải 1 đơn vị có quyền hành gì nên không đủ thẩm quyền giải quyết các vấn đề thuộc nhà nước, thuộc pháp nhân khác.

d. Ông. Lê Hồng Quang Thụy - Chủ hộ G.16.04.

- Nội dung góp ý: Tất cả thông báo, công văn do BQT phát hành cư dân đã đọc đầy đủ, cư dân ghi nhận và thể hiện cảm ơn đối với các đóng góp của BQT, nếu Cư dân khác có ý kiến vui lòng điền vào phiếu góp ý và gửi đến ban thư ký tổng hợp và BQT phản hồi sau hội nghị.

e. Ông Trần Lưu Hoàn – chủ hộ G.21.13. (Nhà thô – chưa qua sử dụng).

- Nội dung góp ý của cư dân và phản hồi của BQT:

a. Công tác quản lý BQT nên giao toàn bộ cho Savills thực hiện, BQT đảm nhận việc điều hành, kiểm tra, giám sát Savills.

⇒ BQT thực hiện nhiệm vụ kiểm tra các báo cáo từ BQL, từ cho ý kiến, hướng xử lý, cách giải quyết các vấn đề phát sinh tại TN thuộc thẩm quyền của BQT; đưa ra các định hướng, chủ trương thực hiện trong thời gian tới theo tôn chỉ các hoạt động đều phải phục vụ số đông lợi ích cư dân. BQT không làm thay đơn vị vận hành. Dù vậy, BQT vẫn phải bám sát, yêu cầu BQL báo cáo nội dung các hạng mục, đầu việc.. vận hành đến đâu, chứ không có sự kiểm tra, bám sát thì công việc không biết khi nào mới có kết quả nếu cứ ngồi không, chỉ đạo, chỉ tay năm ngón.

BQT chia sẻ thêm đã có cư dân yêu cầu BQT phải làm việc sát sao từng vấn đề, Cư dân Trần Lưu Hoàn khác lại yêu cầu BQT không làm thay mà chỉ kiểm tra, giám sát. Nếu sau khi kiểm tra xác nhận BQL chưa thực hiện thì lập biên bản ghi nhận BQL chưa làm theo yêu cầu của BQT. Nếu BQT chỉ thực hiện nhiệm vụ như vậy thì quá đơn giản cho BQT, hiện BQT giám sát chặt để yêu cầu BQL thực hiện các hoạt động nhanh nhất có thể trong việc sửa chữa, thay thế...

b. Công bố báo cáo chi tiết từng hạng mục dùng để Cư dân có suy nghĩ BQT trực lợi cho bản thân BQT.

⇒ BQT chia sẻ với Cư dân quan điểm xuyên suốt của BQT: tất cả mọi vấn đề thuộc TN đều công khai, bất kể cư dân nào cũng có thể liên hệ BQT/BQL để được hướng dẫn. Và cho đến hiện nay, BQT cũng đã thực hiện tiêu chí đó thường xuyên. Kênh thông tin của TN hiện tại là mail cư dân, dán bảng thông tin ở sảnh, ở hầm, trang web... BQT đề nghị Cư dân (và tất cả các căn hộ khác) có sự quan tâm nhất định đến các vấn đề của TN được chia sẻ, thông tin thường xuyên, chứ không vì bản thân mình không xem, không biết, không nghe, không thấy, không có ở trực tiếp tại TN...không nắm rõ diễn biến từng ngày của TN và BQT thì khoan kết luận BQT không thông tin. Nếu Cư dân cảm thấy còn vấn đề nào chưa rõ, đề nghị viết yêu cầu BQT sẽ giúp đáp vấn đề đó cụ thể như thế nào, trường hợp Cư dân nêu câu hỏi chung chung tương tự như câu hỏi này BQT không biết cần công khai vấn đề gì nữa.

c. Đề xuất có 01 phòng lưu trữ hồ sơ, chứng từ để Cư dân kiểm tra khi cần.

⇒ Tài liệu, hồ sơ, bản vẽ... liên quan đến vận hành, kỹ thuật hiện đang lưu trữ tại VP.BQL. Cư dân có thể liên hệ để đề nghị thực hiện yêu cầu của mình. BQT hiện cũng chưa có phòng làm việc riêng mà vẫn sử dụng chung VP với BQL. BQT sẽ nghiên cứu tìm phòng trống phù hợp để đề xuất làm phòng làm việc của BQT phục vụ tiếp đón Cư dân.

d. Tài chính: Đề nghị BQT xem xét, tính toán và cân nhắc giảm phí cho cả nhiệm kỳ BQT (03 năm)

⇒ Nếu đề xuất này của cư dân là đề nghị BQT giảm phí một lần cả 03 năm cho Cư dân và miễn thu vào thời điểm hiện tại thì đây là đề xuất không khả thi và không căn cứ vào thực tế thu chi hàng năm của TN, BQT không thể dự đoán các vấn đề phát sinh hàng năm (vì nếu miễn thu thì xuất phát từ nguồn thu phí quản lý, phí thu bãi xe.. có sự biến động hàng năm rất lớn, không phải xuất phát từ nguồn quỹ bảo trì là cố định). Nếu là đề xuất thực hiện vào thời điểm cuối nhiệm kỳ thì không còn mang tính thời sự nữa. Do đó, BQT sẽ căn cứ vào số kết dư hàng năm sẽ tham vấn để miễn thu phí quản lý tương ứng, cùng chia sẻ chi phí lại với cư dân sau khi trích lập dự phòng và đóng thuế các loại...

e. Ông Hoàn tiếp tục ý kiến: Xây lắp 02 cổng chính: Nên xem xét lại vì lý do nên cởi mở chào mời tham quan với cộng đồng xung quanh. Camera hành lang: Không nên lắp vì sẽ tổn công sức, tiền của lắp và vận hành, bảo trì sau này.

⇒ BQT chia sẻ một lần nữa đến cá nhân Cư dân và toàn thể Cư dân TN được nắm: các nội dung biểu quyết không xuất phát từ ý chí chủ quan của cá nhân nào trong BQT, mà là xuất phát từ số đông kiến nghị của Cư dân (thông qua kết quả phiếu khảo sát TN đã phát hành vào tháng 11/2022 để thu nhận thông tin). Từ đó, BQT nhận thấy không thể đáp ứng được tất cả các nguồn ý kiến vì luôn có sự trái chiều, tranh cãi giữa các bên liên quan. Do đó, để có cơ sở trả lời đến Cư dân (Cư dân thì bảo tại sao BQT không thực hiện, Cư dân thì đề nghị BQT không được làm) thì phương án tối ưu là đưa ra để HNNCC biểu quyết, Cư dân nào không tham dự, không ủy quyền thì xem như đã tự từ bỏ quyền nêu ý kiến của mình về vấn đề có liên quan. Qua đó, BQT cũng dễ trao đổi cùng Cư dân (cả bên đồng ý và bên không đồng ý) là chúng tôi đã thực hiện đủ trách nhiệm về vấn đề đó, BQT sẽ thực hiện theo số đông cư dân lựa chọn (là có triển khai hay không tùy thuộc vào kết quả biểu quyết). Cho cả các nội dung biểu quyết khác tại HNNCC lần này. Rất mong tất cả Quý Cư dân hiểu tường tận vấn đề này. Về kết quả biểu quyết, BQT sẽ để mở (phiếu biểu quyết, hồ sơ, tài liệu kèm theo tại VP.BQL) 30 ngày, mời tất cả Cư dân có quan tâm đến để tận mắt xem, kiểm

tra lựa chọn của mình có được tổ kiểm phiếu ghi nhận đúng hay không (chỉ xem nội dung căn hộ mình, tránh trường hợp xem nội dung biểu quyết của căn hộ khác rồi dễ dẫn đến phát sinh mâu thuẫn do sự lựa chọn khác nhau).

f. BQT không nên công tác quá lâu chỉ nên giữ một nhiệm kỳ để tránh Cư dân có suy nghĩ lệch lạc về nhiệm vụ của BQT, nên tạo mối quan hệ hòa đồng, gần gũi với Cư dân và có thể đào tạo Cư dân khác là người kế thừa sau này có thể đóng góp công sức vào việc quản lý tòa nhà.

⇒ BQT cảm ơn góp ý của Cư dân về nội dung này. Hiện nay, nhiệm kỳ của BQT mới tròn năm đầu tiên, còn nhiều vấn đề tại TN phải giải quyết, BQT sẽ cố gắng cùng BQL kêu gọi toàn thể Cư dân có quan tâm tham gia cùng BQT thực hiện nhiệm vụ để nâng cao hơn nữa môi trường sống tại TN.

f. Bà Ông Thái Hoàng – đại diện CĐT phát biểu:

Ông Ngô Khắc Minh Trí - Phó BQT đại diện cho CĐT hôm nay không thể tham dự hội nghị nên Bà Hoàng sẽ đại diện CĐT xin ghi nhận tất cả ý kiến của cư dân trong hội nghị. Sau đó lập báo cáo với ban lãnh đạo công ty phản hồi sau đến Quý cư dân.

g. Ông Nguyễn Duy Phương – Chủ hộ G.6.05 góp ý cho Hội nghị một số nội dung:

a. Ưu tiên quan trọng nhất là công tác an ninh: Xem xét các vấn đề an ninh từng khía cạnh đảm bảo an ninh trật tự cho tòa nhà.

b. Ưu tiên tiếp theo là sức khỏe của cư dân.

c. Cuối cùng là ưu tiên vấn đề duy tu và bảo trì tòa nhà.

h. Các góp ý từ cư dân khác:

a. Cư dân biểu quyết loại bỏ khoản 7 điều 11 trong tài liệu HNNCC thường niên ngày 16/04/2023 bằng hình thức giơ tay.

⇒ Đại diện BQT Ông Phùng Trung Phong – P.BQT thay mặt BQT xin ý kiến hội nghị và nhận được sự đồng ý loại bỏ khoản 7 điều 11 trong dự thảo sửa đổi Nội quy về việc “Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.”

b. Mục 8 Điều 1 về đăng ký cư trú cho người thân: Cư dân thắc mắc khi thông báo đến BQL, có cần phải thông tin/đăng ký với CQCN khi căn hộ có người thân ở lại.

⇒ Trưởng Ban Quản Lý - Ông Minh phản hồi: Cư dân có thể thông tin cho BQL bằng hotline hoặc email về thông tin người ở lại qua đêm, BQL sẽ hỗ trợ cư dân để thông báo với CQCN để tránh bị phạt khi có kiểm tra đột xuất. BQL trên tinh thần hỗ trợ tối đa cho cư dân có nhu cầu vì TN có quy chế phối hợp với cơ quan cảnh sát địa phương. BQL sẽ điều chỉnh lại điều khoản này phù hợp hơn với nhu cầu của cư dân.

c. Đồng ý biểu quyết lắp thêm 02 cổng chính, khu vực siêu thị Genshai (G.4.01)

d. Đồng ý biểu quyết lắp Camera trên tầng (G.4.01)

e. BQL cung cấp quy trình xử lý defect. (Phản hồi qua email G.16.15).

Các hạng mục hư hỏng nhà vệ sinh công cộng nhiều không xử lý: BQT chia sẻ do tần suất sử dụng của Cư dân rất nhiều nên khi thay thế vừa hoàn tất ngày sau lại tiếp tục hư hỏng. Các vòi xịt, vòi sen... đều bị bể gãy mặc dù vừa thay thế. Tuy nhiên, TN vẫn đang tiếp tục cập nhật tất cả các hư hỏng để thay thế đồng loạt trong thời gian tới vẫn đảm bảo chất lượng dịch vụ tốt nhất có thể, TN không thể xử lý theo ý kiến từng cá nhân của Cư dân.

## Tổng kết:

1. BQT khẳng định:
  - Sẵn sàng gặp gỡ, đối thoại, lắng nghe, chia sẻ những bức xúc của người dân.
  - Các kênh truyền thông như:
    - Web: <https://sunriseriverside-lotg.com.vn>
    - Mail: [bqt.srr.lotg@gmail.com](mailto:bqt.srr.lotg@gmail.com)
    - Phiếu kiến nghị, phản ánh & khiếu nại: tại các sảnh lễ tân.
2. BQT cảm ơn góp ý của Cư dân, BQT sẽ tiếp nhận và chấn chỉnh những việc chưa tốt song song đó BQT kêu gọi từng Cư dân giữ môi trường xanh sạch đẹp, bởi nếu vận hành, nội quy, quy định... có tốt đến đâu mà từng Cư dân không tham gia vào sinh hoạt chung như: không làm ồn, quản lý chó mèo không ảnh hưởng xung quanh, đảm bảo tuân thủ quy tắc PCCC, vệ sinh chung, ý thức chung... thì rất khó cho đơn vị vận hành, BQT vì khi đó chỉ chạy theo xử lý sự vụ. BQT sau khi nghiên cứu thiệt hơn, ảnh hưởng đến Cư dân ít hay nhiều, phục vụ số đông hay số ít... đã cân nhắc kỹ và đề xuất 1 số thay đổi về nội quy sử dụng nhà chung cư về quy định quản lý, chế tài đối với các vi phạm về chó mèo, PCCC, vệ sinh... chắc chắn sẽ có lúc gây ra bất tiện cho Cư dân, nhưng việc này chẳng đáng vì cái chung, vì nếu khi có sự vụ xảy ra lại không có chế tài để xử lý hành vi, chế tài không phải vì mục đích xử lý mà vì muốn có khung pháp lý để mọi hành vi vi phạm đều phải bị xử lý bằng chế tài. Mục đích nhằm tăng cường ý thức Cư dân, nâng cao hơn việc chấp hành quy định chung, đảm bảo môi trường chung tại TN được an ninh, an lành, tự do của người này phải trong khuôn khổ, không ảnh hưởng đến cuộc sống của người khác vì môi trường chung cư rất đặc thù, mọi hoạt động của căn hộ này đều ảnh hưởng (tiếng ồn, âm thanh, mùi...) đến căn hộ khác.

BQT kêu gọi Cư dân chung tay xây dựng khu Sunrise Riverside lô G thành chung cư: an toàn, an bình, kết nối, trong lành, sạch đẹp.

## PHẦN IV. BAN KIỂM PHIẾU:

Hội nghị thông qua thành phần ban kiểm phiếu bao gồm:

1. **Đại diện chủ sở hữu.**
  - a. Bà Trần Trâm Anh - Đại diện Căn hộ B.19.10
  - b. Nguyễn Thị Ngọc Bích - Đại diện Căn hộ B.19.04.
  - c. Bà Trần Thanh Mỹ - Đại diện Căn hộ D.22.12
  - d. Bà Lê Thị Mai - Đại diện Căn hộ G.11.10
2. **Đại diện Ban Quản Lý Tòa Nhà**
  - a. Ông: Nguyễn Minh Châu - Chức vụ : Quản lý vận hành
  - b. Bà: Lê Thị Thúy Anh - Chức vụ : Giám sát tiền sảnh

Do giới hạn thời gian và không thể thảo luận chi tiết trong các nội dung cần thông qua nêu trên, Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã xem các nội dung trong tài liệu Hội nghị nhà chung cư và tiến hành bỏ phiếu biểu quyết “**Đồng Ý**” hoặc “**Không Đồng Ý**” hoặc “**Đồng Ý Giao Cho Ban Quản Trị Thực Hiện**” bắt đầu kiểm phiếu từ 12g15 ngày 16/4/2023.

Trình tự thực hiện:

- Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư hướng dẫn cách bỏ phiếu biểu quyết.
- Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tiến hành bỏ phiếu biểu quyết.
- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu biểu quyết và công bố kết quả.



## PHẦN V: HƯỚNG DẪN VỀ AN NINH TRẬT TỰ CƯ TRÚ CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

Ông Đặng Duy Nhân - Đội An ninh Công An Huyện Nhà Bè, phụ trách quản lý người nước ngoài và phụ trách đảm bảo ANTT chung cư, khu dân cư chia sẻ quy định về việc đăng ký người nước ngoài đang sinh sống tại chung cư.

1. Cung cấp cho BQL hộ chiếu của người nước ngoài khi thuê căn hộ.
2. Trong thời gian tới, CQCN sẽ tiến hành kiểm tra thường xuyên về vấn đề này vì ghi nhận rất nhiều người nước ngoài cư trú trái phép.
3. Cư dân có thể đăng ký tạm trú cho người nước ngoài trên trang web “**Trang khai báo tạm trú cho người nước ngoài [hochiminh.xuatnhapcanh.gov.vn](http://hochiminh.xuatnhapcanh.gov.vn)**” theo sự hướng dẫn của ông Nhân.

## PHẦN VI: KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Kết quả kiểm phiếu được thể hiện trong biên bản kiểm phiếu đính kèm.

STT	Vấn đề biểu quyết	Nội dung thông qua Hội nghị
1	Lắp đặt mới camera hành lang các tầng, bổ sung camera tầng hầm B1, B2, nội khu và ngoại khu. (Để kiểm soát an ninh, hỗ trợ các trường hợp vi phạm hoặc cần truy xuất camera. Tổng số lượng dự kiến: 500 camera, màn hình, đầu ghi, tủ rack, bộ lưu điện, hạ tầng cáp quang, Switch, converter, vật tư phụ...) Sử dụng quỹ kết dư.	Đồng ý
2	Lắp đặt mới 02 cổng chính tòa nhà. (Bao gồm: Cổng A-B, cổng G-E, Kiểm soát ra vào tòa nhà tích hợp thẻ từ cư dân, cổng xếp tự động, có motor điều khiển, barrier tích hợp thẻ từ kiểm soát an ninh) Sử dụng quỹ kết dư.	Đồng ý
3	Thông qua miễn thu 15% phí quản lý cho 03 tháng. Sử dụng quỹ kết dư.	Đồng ý
4	Kế hoạch và ngân sách vận hành, bảo trì khu vực phần sở hữu chung.	Đồng ý
5	Thông qua dự thảo sửa đổi, bổ sung nội quy TN (Quy định và chế tài xử lý vi phạm việc nuôi thú cưng, vi phạm đậu/đỗ xe, xả rác, vệ sinh công cộng, vi phạm an toàn PCCC).	Đồng ý dự thảo và loại bỏ khoản 7 Điều 11.
6	Nâng tổng thù lao hàng tháng cho tất cả thành viên Ban Quản Trị/VND. Thù lao của các thành viên do BQT tự quyết định và đã bao gồm thuế. (Mức tổng hiện tại là 22,000,000vnd được Hội nghị thông qua ngày 13/3/2022 do UBND xã chủ trì).	Phương án A: 30.000.000đ/tháng

Hội nghị nhà chung cư kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 16 tháng 04 năm 2023.

THƯ KÝ HỘI NGHỊ

BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ

  
Nguyễn Thị Đào Ngọc

  
Nguyễn Thị Lohu



  
Huỳnh Hữu Phương

THE CHUNG QU  
 SHUNNISE RIVERSIDE  
 LOG  
 HUYEN KHU  
 T.P. HO CHI MINH

THE CHUNG QU  
 SHUNNISE RIVERSIDE  
 LOG  
 HUYEN KHU  
 T.P. HO CHI MINH

No.	Description
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...

THE CHUNG QU  
 SHUNNISE RIVERSIDE  
 LOG  
 HUYEN KHU  
 T.P. HO CHI MINH

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.



Handwritten text at the bottom left corner.