

**TÀI LIỆU
HỘI NGHỊ BẦU BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ II
NHÀ CHUNG CƯ**

SUNRISE RIVERSIDE LÔ G
Năm 2025

HỜI GIAN: 08:00, CHỦ NHẬT, NGÀY 5 THÁNG 1 NĂM 2025

ĐỊA ĐIỂM: KHU VỰC CẢNH QUAN GIỮA THÁP E VÀ THÁP G



CÁC NỘI DUNG HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

1. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ.....	3
2. QUY ĐỊNH VỀ CÁCH ỨNG XỬ TRONG HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ.....	4
3. BÁO CÁO CÁC HOẠT ĐỘNG BQT NHIỆM KỲ I.....	5
4. QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ.....	10
5. DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ II (2023 - 2028).....	14
6. DỰ THẢO - SỬA ĐỔI BỔ SUNG NỘI QUY CHUNG CƯ SUNRISE RIVERSIDE LÔ G (Lần 2).....	36
7. CÁC NỘI DUNG CẦN XIN Ý KIẾN THÔNG QUA HỘI NGHỊ.....	38
8. BÁO CÁO VẬN HÀNH, BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHUNG CƯ SUNRISE RIVERSIDE LÔ G.....	41
9. HỎI ĐÁP.....	

6	CIT2	Thuế thu nhập doanh nghiệp trên Doanh thu khu vực chung 5%	109.335.000	
C		LỢI NHUẬN TẠM TÍNH	836.263.280	
D		DOANH THU KHU VỰC CHUNG CHUYỂN VỀ QUỸ BẢO TRÌ SAU KHI NỘP THUẾ VAT2 và CIT2 (Tạm tính)	787.212.000	
E		DỰ ƯỚC LẠI	49.051.280	

VI.6 - BÁO CÁO TIỀN GỬI TIẾT KIỆM QUỸ BẢO TRÌ

Chi tiết số tiền gửi và tài khoản như sau:

STT	Hạng mục	Họ tên (tên gửi số kỳ hạn)	Số tiền gửi	Ngày gửi	Kỳ hạn (Tháng)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Lãi tạm tính	Tiền gốc + Lãi
1	BIDV	91/2023/17739882/HDTG	14.000.000.000	23/09/2024	12 tháng	23/09/2025	5,0%	540.000.000	14.500.000.000
2	BIDV	91-09/2023/17739882/PLABITGHIQCC-SUNRISF-BIDV/HDTG	23.237.246.575	22/09/2024	12 tháng	22/09/2025	5,0%	1.661.862.329	31.899.108.904
3	Verobank	910/2024/47169	20.000.000.000	24/09/2024	12 tháng	24/09/2025	5,0%	1.000.000.000	21.000.000.000
4	Verobank	910/2023/37301	10.000.000.000	24/10/2024	12 tháng	24/10/2025	5,0%	500.000.000	10.500.000.000
5	Verobank	910/2023/1518	18.930.000.000	14/11/2024	12 tháng	14/11/2025	5,0%	900.000.000	18.930.000.000
5	Verobank	910/2023/17167	3.000.000.000	19/01/2024	12 tháng	19/01/2025	5,0%	250.000.000	3.250.000.000
Tổng số dư Quỹ Bảo trì tính đến 31/11/2024			16.237.246.575					4.811.862.329	101.4-9.108.904

VI.7 - BÁO CÁO CHI TIẾT TÌNH HÌNH SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ 2024

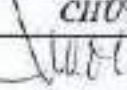
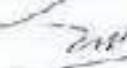
(Căn cứ theo sao kê thực tế từ Ngân hàng. Giải trình cho mục 6.2)

STT	Mã	Hạng mục	Thực chi QBT từ 1/1/2024 đến 14/11/2024. Đã bao gồm VAT	Ghi chú
		Thu nhập	7.451.752.796	
1		Quỹ bảo trì bắt kỳ tại ngày 01/01/2024 (không bao gồm gửi tiết kiệm)	534.424.649	
2		Tiền lãi Tất toán HDTG số 910/2023/1518_8 tỉ	720.143.342	
3		Tất toán HDTG số 910/2024/47169 (Gốc và lãi) 3 tỉ (kỳ hạn 3 tháng)	3.017.992.027	
4		Tiền lãi Tất toán HDTG số 01.2023.17739882/HDTG_30 tỉ	1.653.255.281	
5		Tiền lãi Tất toán HDTG số 910/2022/35602_10 tỉ	531.452.055	
6		Tiền lãi Tất toán HDTG số 910/2022/38872_18 tỉ	992.712.329	

7		Lũ không kỷ hạn.	1.773.113	
	ER	Chi phí	4.725.016.395	
1	ERE	Electric Systems (Main Switch Board) Bảo trì hệ thống điện hạ thế chính (MSB)	79.304.400	
	ERE1	Maintenance Contract for Electric Systems (MSB) Hợp đồng bảo trì hệ thống điện (từ điện hạ thế chính - MSB)	55.814.400	
	ERE4	Others Khác: Kiểm định hệ thống tiếp địa chống sét và kiểm tra mạch dây dẫn tiếp đất, bộ đếm sét.	23.490.000	
2	ERG	Generator system Hệ thống máy phát điện dự phòng	32.270.400	
	ERG1	Maintenance Contract for Generator system Hợp đồng bảo trì hệ thống máy phát điện dự phòng	32.270.400	
3	ERLM	Lifts maintenance Bảo trì hệ thống thang máy	1.668.369.942	
	ERLM1	Lifts maintenance contract Hợp đồng bảo trì thang máy với NCC	941.691.960	
	ERLM2	Lifts spare parts Vật tư, linh kiện thay thế của thang máy	681.003.800	
	ERLM4	Others Khác: Kiểm định thang máy.	45.674.182	
4	ERA	Slip air-con maintenance Bảo trì và sửa chữa máy lạnh	181.597.000	
	ERA1	Slip air-con maintenance contract Hợp đồng bảo trì máy lạnh	84.240.000	
	ERA2	Slip air-con spare parts Vật tư, linh kiện thay thế máy lạnh	97.357.000	
V.7	ERV	Ventilation system maintance Bảo trì và sửa chữa hệ thống thông gió	29.160.000	
	ERV2	Ventilation system spare parts Vật tư, linh kiện thay thế hệ thống thông gió	29.160.000	
V.8	ERPS	Pump system Hệ thống bơm	231.990.000	
	ERPS2	Pump Repair/ Replacement Sửa chữa, thay thế thiết bị vật tư cho hệ thống bơm	105.846.000	
	ERPS5	Plumbing & Sanitary system Hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh	126.144.000	
5	ERAC	Access control and Intercom system Hệ thống kiểm soát và liên lạc nội bộ	51.700.000	

 SUNRISE RIVERSIDE BAN QUẢN TRỊ	BIÊN BẢN CUỘC HỌP MINUTES OF MEETING	Số / MOM Ref #	
		Ngày / Issued date	/...../20.....
		Trang / Page	

Mục đích cuộc họp / Purpose of Meeting	Theo đề nghị của Ban BQT 08		
Địa điểm họp / Venue	Phòng họp: VP BQT TM		
Ngày họp / Date	22/11/2024	Thời gian họp / Time	19h30
Người chủ trì / Chaired by			

THÀNH PHẦN THAM GIA / Present			
No.	HỌ VÀ TÊN / Full Name	CHỨC VỤ / job title	CHỮ KÝ / Signature
01	Ô. Huỳnh Hữu Phong	TB Q.T	
02	Ô. Huỳnh Trung Phong	P. BQT	
03	Ô. Trần Hữu Danh	B. BQT	
04	Ô. Nguyễn Anh Minh	TK. BQT	
05			
06			
07			

NỘI DUNG CUỘC HỌP / The meeting content				
Stt	NỘI DUNG Content	THỰC HIỆN Responsible	THỜI HẠN Deadline	GHI CHÚ Note
01	Ông Danh đề nghị BQT giải công viên lần 02 yêu cầu EBT. Next xác minh quyền sử dụng đất với 2 chủ nhà			

là Minnet, Genabai bằng bản
vẽ được thẩm duyệt. Cứ tin
về thẩm giá kỹ thuật BQT.

② Đề nghị BQT ^{hợp tác} giải công việc
đề nghị lập của EDT hoàn
giáo bản vẽ kỹ thuật... cho
trà nhà... BQT nhất trí.

③ BQT ^{hợp tác} ^{lập} q' liên cử tin
về việc đề nghị của Master cấp
cấp hàng. (Đây là lần đề nghị
thứ 2 của BQT).

④ Về việc giám phi BQT theo
chủ trương của EDT.

+ BQT đã giải thích đây
là chủ trương của EDT và
BQT tin trong quyết định
của cơ quan thẩm giá kỹ
thuật việc giám phi từ EDT.
+ Ông Bình có ý kiến:
không lý và thừa nhận
rằng về không cần có thời
hạn thực hiện phải giám
BQT rất cần.

⑤ Về việc cử lý DF trả nhà:
BQT đã giải thích đến đây

ml
ph

Danh về việc QĐT vẫn đang
thực hiện của huyện DT
cũng đang được tiến độ things
tính như đang muốn.
Ông Danh đề nghị BQT đang
cấp các công việc để giải cho
thông.

BQT giải thích rõ nếu DT
phải chờ đợi thời gian
bên hành thì QĐT bắt buộc
phải xử lý như sau qua thời
gian bên hành.

20/11/2024

**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 05/2019/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 ở cuối hành lang, cư dân đề nghị BQT lắp thêm loa thông báo trước của 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 sinh... tất cả mọi Cư dân có quyền xem thì liên hệ VP.BQT để được hướng dẫn. Vấn đề Quỹ vận hành (số tiền kết dư trước khi có BQT) thì CDT 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 CDT 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 hồi thúc CDT thực hiện với tiến độ nhanh nhất để khắc phục những căn có hư hỏng tồn đọng. BQT chia sẻ thêm hiện nay CDT thực hiện việc sửa chữa rất chậm, tiến độ thi công ngày 1,2 căn và 2,3 ngày 1 tuần, nên tiếp tục như vậy thì không biết khi nào CDT sẽ sửa chữa xong số lượng hư hỏng cũ, chưa tính phát sinh mới. BQT sẽ mời CDT 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: CDT có đánh tiếng nhờ TN dùng nguồn Quỹ bảo trì để sửa chữa các hư hỏng hiện hữu và CDT sẽ ghi nợ, trả lại sau khi có nguồn tiền. BQT có đề nghị CDT 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 CDT 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 CDT, 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 CDT 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 CDT 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 CDT, BQT không thể trả lời, tuy nhiên CDT không dự HNNCC hôm nay, nên BQT sẽ chuyển câu hỏi này đến CDT.

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 kể vì lý do thấp A thì 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 căn 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 tề tăng 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 mong 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 hàng 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 Doanh 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 phân 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 là 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 thờ – 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 tình hình thực hiện đề nghị của 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 gấp 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 BT 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 cá 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 cần 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 đề 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 còi 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 đề 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 các các nội dung biểu quyết khác tại HNNCC lần này. Rất mong tất cả Quý Cư dân hiểu và thông cảm về 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:

- 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.
- Ưu tiên tiếp theo là sức khỏe của cư dân.
- 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 HINNCC 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/dăng 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 gây 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://sunrise-riverside-lotg.com.vn>
 - Mail: 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 chuẩn 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 động 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 lot G thành chung cư an toàn, an lành, 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 hồ 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" theo sự hướng dẫn của ông Nhân.

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

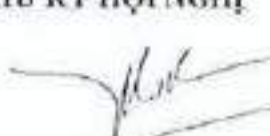
Kết quả kiểm phiếu được thể hiện trong biên bản kiểm phiếu đính kèm.

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/dỗ 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 hằng 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 Hoa Ngọc


Nguyễn Thị Thu




Nguyễn Văn Phương

**BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ
SUNRISE RIVERSIDE LÔ G**

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

Số: 01-TB/2022/BQT-G
V/v Một phần kiểm toán quỹ bảo trì và
quỹ quản lý vận hành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 05 năm 2022

THÔNG BÁO

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 05/VBHN-BXD, ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Quy chế bầu cử; Quy chế hoạt động; Quy chế thu chi tài chính đã được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G lần đầu ngày 13/3/2022;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ký ngày 07/04/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè, Tp.HCM về việc công nhận Ban Quản Trị Chung cư Sunrise Riverside Lô G.

Ban Quản Trị Tòa nhà Sunrise Riverside - Lô G (BQT) thông báo mời thầu với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên gói thầu: Gói thầu số 01: "Kiểm toán quỹ bảo trì và quỹ vận hành theo từng năm và tổng thể từ ngày 01/7/2019 (Bắt đầu thu phí quản lý) đến ngày 30/4/2022 của tòa nhà Sunrise Riverside - Lô G."

2. Hình thức đấu thầu:

- Chào giá cạnh tranh.

3. Hồ sơ chào thầu gồm:

- 01 bản gốc, 03 bản sao, 01 USB (toàn bộ được niêm phong), ngoài hồ sơ chào thầu ghi rõ "Không mở trước 09 giờ 30 phút ngày 02/06/2022".

4. Loại hợp đồng:

- Hợp đồng dịch vụ là loại hợp đồng theo đơn giá cố định.

5. Tiến độ thực hiện gói thầu:

- Thời gian thực hiện gói thầu: Dự kiến 45 - 60 ngày.

6. Địa điểm và Thời gian tổ chức đấu thầu:

- Thời gian phát hành hồ sơ mời thầu: 08 giờ 30 phút, ngày 12/05/2022 đến 09 giờ 00 phút, ngày 20/05/2022.

- Thời điểm đóng thầu: 09 giờ 00 phút, ngày 23/5/2022

- Thời gian mở thầu: 09 giờ 30 phút, ngày 06/06/2022.

- Địa điểm phát hành hồ sơ và nhận hồ sơ chào thầu: Văn phòng BQL (tầng trệt block E) chung cư Sunrise Riverside-Lô G, Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh.

7. Điều kiện tiên quyết của nhà thầu:

- Có tư cách pháp nhân độc lập, có chức năng và đầy đủ các chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật.

- Phải có kinh nghiệm đã thực hiện dịch vụ ở những dự án có quy mô tương đương trở lên.



- Chịu trách nhiệm hoàn toàn và toàn bộ về tính chính xác của dịch vụ

8. Thông tin liên hệ

Nhà thầu có thể tìm hiểu thêm thông tin, xin liên hệ:

BAN QUẢN LÝ CHUNG CƯ SUNRISE RIVERSIDE LÔ G

Địa chỉ: Văn phòng BQL (tầng trệt block E) chung cư Sunrise Riverside-Lô G, Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh.

Điện thoại: Hotline BQL lô G: 0901 890 567

Email: Sunriseriverside.BOC@gmail.com

Trân trọng,

Nơi nhận:

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



Huỳnh Hữu Phương



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

Thời gian từ 08 giờ 00 đến 12 giờ 00, ngày 05 tháng 5 năm 2024 tại khuôn viên giữa tháp G và tháp E chung cư Sunrise Riverside lô G (sau đây gọi là c/c SRR lô G), Ban Quản trị (sau đây gọi là BQT) đã phối hợp với Công ty TNHH Savills Việt Nam chi nhánh TP.HCM (sau đây gọi là Công ty Savills) là Công ty quản lý vận hành c/c SRR lô G tiến hành tổ chức Hội nghị thường niên nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G (sau đây gọi là HNNCC lô G), chi tiết như sau:

PHẦN I: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

I. Giới thiệu thành phần tham dự

a. Chủ trì hội nghị:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - 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 Tuấn 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 Lê Tuấn Dũng | - Công an xã Phước Kiển; |
|------------------|--------------------------|

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

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - Ông Ngô Khắc Minh Trí | - Đại diện Chủ đầu tư; |
|-------------------------|------------------------|

d. Công Ty Quản Lý: Công ty TNHH Savills

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - Ông Đào Nguyễn Tuấn Khởi | - Giám sát cấp cao; |
| - Ông Nguyễn Anh Minh | - Trưởng Ban quản lý; |

e. Thư ký hội nghị:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Bèo Ngọc | - Trợ lý Giám đốc tòa nhà; |
| - Bà Nguyễn Thị Thu | - Kế toán tòa nhà; |

f. Cùng đại diện chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ/office-tel/lô thương mại tại nhà chung cư Sunrise Riverside lô G (sau đây gọi là Đại diện chủ sở hữu căn hộ).

2. Khai mạc Hội nghị nhà chung cư:

Ông Huỳnh Hữu Phương - Trưởng BQT phát biểu khai mạc HNNCC lô G.

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

Mục đích của HNNCC lô G là nhằm báo cáo tình hình quản lý vận hành - Ngân sách, kết quả hoạt động năm 2023 của BQT/c/c SRR lô G; trình bày, biểu quyết thông qua ngân sách vận hành và ngân sách báo tri 2024 & Kế hoạch hoạt động năm 2024, đảm bảo việc quản lý và vận hành c/c SRR lô G theo đúng quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và các quy định liên quan khác.

4. Số lượng Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội nghị nhà chung cư

Tổng số Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự là: 1.683 căn hộ.

Tính đến thời điểm 12 giờ 00 phút, số lượng Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự: 218 căn và ủy quyền là: 37 căn, Đạt tỷ lệ: 12,94 %.

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, HNNCC lô G chưa đủ tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự, do đó HNNCC lô G không đủ tỉ lệ tham dự để thực hiện nội dung biểu quyết nào. Tuy nhiên, đại diện BQT là ông Huỳnh Hữu Phương đã xin ý kiến các đại biểu và toàn thể chủ sở hữu tham dự đồng ý với việc HNNCC lô G vẫn tiếp tục tiến hành theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện các nội dung biểu quyết.

PHẦN II: BQT BÁO CÁO CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

1. Đại diện BQT - Bà Trần Huyền Trang báo cáo kết quả công tác hoạt động của BQT trong năm 2023.
2. Đại diện BQL - Ông Nguyễn Anh Minh báo cáo tài chính năm 2023, dự toán ngân sách vận hành và ngân sách bảo trì năm 2024.

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

STT	Nội dung góp ý	Ghi Chú
1. Ông Nguyễn Văn Ba – Đại diện G.12.11	a. Tài liệu báo cáo phần con số vừa ghi dấu chấm (.) vừa ghi dấu phẩy (,) trong quy định giáo dục con số là phẩy, BQL nên xem lại và điều chỉnh trong lần sau. b. Tại sao các chung cư xung quanh có sổ hồng mà lô G chưa có trong khi đã nộp hồ sơ về CĐT 1,5 năm. Đây là sai sót của CĐT và tôi rất bức xúc về vấn đề này. c. Tất cả các hạng mục, thiết bị mua sắm tại tòa nhà phải có nhãn hiệu, xuất xứ. Ví dụ: Camera thương hiệu gì, nhãn sản xuất... d. Báo cáo Hội nghị phải được gửi trước cho cư dân xem. e. Yêu cầu thực hiện kiểm toán. f. Về thái độ nhân viên: Có những nhân viên làm việc rất tốt, nhưng vẫn có một số nhân viên làm việc chưa tốt. Cụ thể nhân viên an ninh khoảng 50 tuổi hỏi tôi "Ông đi đâu vậy". Để nghị nên kiểm tra lại thái độ của nhân viên an ninh. g. Nên xem lại số lượng nhân sự để đảm bảo công tác vận hành. h. Khi BQT chỉ số tiền lớn thì phải dấu thêm, phải chào giá cạnh tranh. i. BQT phải có ban kiểm soát và đề nghị thành lập ban kiểm soát ngay hôm nay cư dân có thể bắt đầu đăng ký. k. BQT, BQL không được phạt tiền. l. Đề nghị không bầu những người này vì còn nặng về cơm, áo, gạo, tiền. Bầu lại BQT ngay trong hôm nay.	
2. Ông Bùi Quốc Hồng - Đại diện E.22.08	a. HNNCC năm 2023, cư dân đã biểu quyết thông qua việc trích 01 khoản quỹ vận hành để giảm 15% phí quản lý trong 03 tháng cho cư dân nhưng chưa thấy thực hiện. b. Ngoài kế hoạch đầu tư, xây dựng chỉ tiêu đã được thông qua tại Hội nghị năm 2023, thì các hạng mục nhỏ phát sinh ngoài kế hoạch phục vụ	

	cư dân tòa nhà (TN) do BQT được phép thực hiện trước và phải báo cáo tại Hội nghị lần tiếp theo. e. Tôi vẫn tin tưởng công tác vận hành của BQT, tuy nhiên đến nay đã 02 năm nhưng chưa công bố kết quả kiểm toán để thể hiện sự công khai, minh bạch. d. Đề nghị CĐT giải trình bằng văn bản nếu rõ lý do vì sao đến hiện tại Sở TNMT vẫn chưa cấp sổ hồng cho các căn hộ dự án. e. Kiến nghị: • Tiềm ích: Một số căn hộ cả năm không sử dụng tiềm ích (gym, hồ bơi) nhưng vẫn phải đóng phí quản lý, BQT nên cân nhắc việc giảm phí quản lý cho các căn không sử dụng và chỉ thu phí các căn hộ sử dụng tiềm ích. • Hiện nay có rất nhiều xe ô tô đậu trên tuyến đường xung quanh c/o SRR là G, đề nghị CĐT, BQT kiểm tra lại quyền sở hữu của các tuyến đường này, nếu thuộc quyền sở hữu của TN thì đề nghị vẽ ô và thu phí nếu đậu xe ban đêm nhằm tăng nguồn thu cho TN. • Thu nuôi nhiều cư dân dắt chó ra công viên để phóng uế, cư dân nên ý thức và BQT nên có biện pháp chế tài vấn đề này. • Nếu vận hành tính toán đủ chi phí, đề nghị bổ sung các đèn LED cho một ngôi các thấp để tăng vẻ đẹp của TN khi nhìn từ xa. • Đề nghị trích 01 phần quỹ để mua cờ và cấp cho mỗi căn hộ 01 lá cờ theo tiêu chuẩn nhằm hưởng ứng các ngày lễ, Tết.	
3. Ông Nguyễn Quốc Đạt – Đại diện D.22.14	a. Theo số liệu báo cáo, doanh thu năm 2022 giảm khoảng 400 triệu, năm 2023 giảm khoảng 300 triệu. Trong khi đó các căn hộ vào ở tăng, nguồn thu từ phí sẽ tăng, tiền gửi xe cũng tăng kéo theo doanh thu phải tăng nhưng tại sao doanh thu lại tiếp tục giảm. b. Đối với căn hộ có 02 phòng ngủ có hạn mức 05 thẻ từ số lượng thẻ quá nhiều. BQT có nên cân nhắc giảm số lượng thẻ xuống còn 03 căn hộ thẻ ký cam kết không được bán thẻ ra ngoài, các trường hợp phát hiện sẽ tiến hành phạt chế tài. Nếu phát hiện thẻ tự sao chép, thẻ sai quy định thì bắt được tịch thu và tiến hành chế tài. c. BQL phải chịu trách nhiệm vận hành hệ thống. Nếu hệ thống bị lỗi không hoạt động thì lỗi của ai người đó chỉ trả. d. Về ý kiến thành lập ban kiểm soát của cư dân nên lấy: cư dân có thể tự mình (hoặc 01 nhóm cư dân) giám sát/kiểm tra công tác BQTYBQL vì không ai ngăn cản. Nếu trường hợp thành lập ban kiểm soát thì ai là người trả phụ cấp, và ai là người giám sát ban kiểm soát.	
4. Ông Trần Quang Sáu – Đại diện D.14.14	a. An ninh trật tự ở tòa nhà đều thực hiện tốt, tuy nhiên vẫn còn một vài căn hộ sau khi sinh hoạt thì không để rác đúng nơi, vứt rác lung tung. b. Yêu cầu CĐT cấp sổ hồng cho căn hộ tại tòa nhà. c. Nên kiểm tra lại vì sao doanh thu giảm trong khi người dân sinh sống ngày càng đông. d. Nên bầu ban kiểm soát để kiểm soát tất cả chỉ tiêu mà BQT phê duyệt. e. Phản ánh thái độ của nhân viên an ninh và BQL chưa tốt.	
5. Ông Nguyễn Văn Ba – Đại diện G.12.11 (bên 2)	a. Đề nghị bầu 01 ban kiểm soát ngay lúc này, cần thiết hơn mọi lúc luôn BQT. b. Đề nghị BQL trình các giá cả cụ thể cho từng hạng mục mua sắm.	

	c. Đề nghị ban BQT phải bầu những người không nặng về cơm áo gạo tiền.	
6. Bà Vũ Thị Bích Ngọc – Đại diện C.20.02	a. Các công ty lớn hoạt động đều có ban kiểm soát để quản lý. b. Việc chọn nhà thầu theo nguyên tắc công ty nào cũng phải có ban đầu thầu để lựa chọn nhà thầu tốt nhất. Nếu BQT, BQL có quy trình cụ thể ra cho cư dân thấy lý do tại sao chọn nhà thầu đó và cư dân có quyền chọn các nhà thầu phù hợp cho đầu thầu. c. Thể hiện sự cảm ơn đối với anh Phương và BQT về việc lắp đặt 02 cái cống cho tòa nhà. d. Đề nghị thay nước hồ bơi vì đã không thay trong 06 năm, chỉ vận hành xử lý cơ bản. BQT nên theo sát và kiểm soát về vấn đề này vì hồ bơi trẻ em thường xuyên sử dụng nhiều và điều đó ảnh hưởng đến sức khỏe. e. Rà soát lại cư dân đã cho thuê nhà, và không ở đây nhưng họ vẫn sử dụng thẻ cư dân vào cổng để sử dụng tiện ích. f. Hệ thống đọc thẻ ở tổ tìm xa còn chệch, không nhận diện được thẻ. g. Khu bãi đất trống phía trước tháp C nhiều rác nổi, chứa nước nhiều gây muỗi, trẻ con có thể dễ bị sốt xuất huyết, có nhiều vật tư thu gom phế thải tập trung cuối dãy các shophouse, ảnh hưởng đến bộ mặt cũng như nội tiện của cư dân tháp C. Đề nghị BQT/BQL làm việc lại với CĐT sau khi bán các khu Shophouse có hướng xử lý việc này. i. Không đồng ý việc đầu chiếu sáng hồng lang tầng lúc 18h chỉ mở 1 line đèn với lý do tiết kiệm điện vì trời rất tối. Cư dân đóng phí quản lý trong phí quản lý có tiền điện để trả tất cả những dịch vụ công cộng. h. Cảm ơn BQT, BQL đã có những đóng góp cũng như cái tổ cho TN thêm tiện ích cho trẻ em cũng như sự an toàn cho cư dân trong những năm vừa qua. Cảm ơn BQT/BQL trong dịch Covid đã hỗ trợ cư dân qua những sự kiện virus rồi.	
7. Bà Phạm Nguyên Khanh – Đại diện D.10.03	a. Đề nghị BQT, BQL giải thích phần thuế TNDN có nêu trong tài liệu HNCC. b. Cư dân có nhận văn bản giải thích lý do chọn cấp số hồng nhưng rất tối ý, trong đó có nêu về phần tài chính đối với 20% diện tích khu nhà ở XH đã được hoàn thành, điều đó tôi thấy không sát với quyền lợi thực tế của cư dân, đề nghị BQT xem xét. c. Thể hiện sự cảm ơn thành viên BQT, BQL hoạt động rất là tốt, mong BQT và cư dân là 01 khối không phải là đối lập. Góp ý xây dựng để sửa chữa các chỗ sai, phát huy các điểm tốt để các thành viên BQT có động lực đóng góp cho tập thể cư dân hơn nữa. Trong cách đóng góp Cư dân nên nên chú ý xác xuống để phân tích cái được và cái chưa được trong các hoạt động. Quan trọng là so với các cơ khác tôi thấy BQT/BQL hiện tại đang hoạt động rất tốt.	
8. Bà Trần Thị Bích Hạnh – Đại diện E.10.11	a. Năm 2023 có biểu quyết nội dung lắp đặt Camera và loa, Camera đã thực hiện xong nhưng 02 căn góc thì camera chưa rõ; loa cũng chưa lắp đặt. Các căn hộ góc nên đóng cửa sẽ không thể nghe được khi thông báo khẩn cấp. b. Các hẻm có nhiều trường hợp ở ngăn hẻm, không đăng ký tạm vắng, tạm trú nên khó kiểm soát, nên như có vấn đề gì vô hiệu 02 camera đó tại sẽ mất an ninh. Cư dân có nhận thông tin việc nhiều cư dân không đồng ý camera nhĩa vào ổ khóa căn hộ nhưng vẫn sẽ không ảnh hưởng vì cư dân có thể che lại khi thao tác mở khóa nên không lắp camera ở căn góc.	

	c. Cư dân lo lắng về các sự cố cháy trong mùa nắng nóng hiện tại nên đề nghị BQT/BQL thực hiện các yêu cầu đã biểu quyết năm 2023. d. Đề nghị điều chỉnh giờ tắt mở đèn nội khu đến 22h30 hoặc 22h00 thì 50% còn lại 50% sau 22h30 sẽ tắt. e. Thể hiện sự cảm ơn đối với anh Phương, anh Phong cảm ơn BQT thời gian qua đã đóng góp nhiều cho cư dân.	
9. Ông Bùi Thế Anis – Đại diện E.18.08	a. Nhận định BQT, BQL ở đây làm việc rất tốt, tất cả gia đình cư dân đã chuyển về đây sinh sống và SRR lô G là nơi đáng sống và đang hoạt động rất tốt. Tuy nhiên, còn một số vấn đề cần xem xét và có hướng giải quyết là việc các cháu nhỏ đá bóng ồn ào, có trường hợp bóng bay vào một cửa cư dân khiến xung quanh, khi an ninh nhắc nhở theo quy định thì đôi lúc phụ huynh, các cháu phản bác rằng "các ông đang làm thuê cho chúng tôi các ông nhắc tôi sẽ kiện". Ngoài ra, còn có trường hợp khác như chơi cầu lông trắng, chạy xe đẩy rất nhanh gây thương tích cho người khác. Cư dân đề nghị bổ sung biểu quyết đề tài cho nội dung này về việc có thể làm khu vực riêng cho các bé chơi. b. Đồng tình với BQT, BQL đã lắp đặt Camera để phát hiện những trường hợp vi phạm vi phạm vứt rác bừa bãi, lắp đặt 2 cổng quản lý được cư dân ra vào đảm bảo an ninh hơn.	
10. Ông Mai Thánh Thụy – Đại diện D.03.13	a. Cảm ơn đến BQT/BQL đã hoàn thành tốt công việc được giao. Theo quy định hàng năm TN phải tổ chức hội nghị thường niên (HN), để HN có giá trị pháp lý phải có đủ 30% chủ sở hữu tham dự, hiện tại chỉ có 10% thì theo quy định không đủ điều kiện tối thiểu. BQT/BQL phải có hình thức tổ chức chắc chắn đạt tối thiểu số lượng tham dự để biên bản họp hội nghị (BBH) có giá trị pháp lý. Vì HN thường niên biên quyết rất nhiều vấn đề về thu chi, chi phí năm cũ, dự trù chi phí cho năm mới, nội dung biên quyết không thực hiện được thì không giải quyết được vấn đề gì cả. Ngoài ra nên có kế hoạch vận động/hỏi ý kiến chủ hộ tham dự hoặc không tham dự nên ủy quyền cho của hộ công đồng vì có những biểu quyết lớn hơn phải đạt 50% mới được ghi nhận và thông qua. c. Đề nghị CĐT giải đáp các thắc mắc của cư dân về việc cấp sổ. d. BQT đã gửi rất nhiều công văn đến CĐT để hỏi rõ các vấn đề được ghi trong văn phản hồi của Sở TNMT rõ ràng là sáng tỏ các vướng mắc là gì và kế hoạch xử lý như thế nào. Tuy nhiên, CĐT không trả lời nêu rõ chỉ gửi chung chung và không có thời hạn xử lý. e. Đầu năm 2022 Công văn 411 của Sở TNMT có nêu rõ các Block đủ điều kiện cấp sổ từ thấp G2 và khu vực thương mại dịch vụ chưa đủ điều kiện. Đề nghị CĐT liên hệ để thực hiện thủ tục cấp sổ hàng các Block còn lại đã đủ điều kiện. Theo công văn số 1292 của sở TNMT rà soát lại các dự án có nêu rõ danh sách lô G đã đủ điều kiện cấp sổ tại sao vẫn chưa được thực hiện. Thấp D đang vướng nghĩa vụ tài chính nhà ở XH và nghĩa vụ tài chính bổ sung. Đề nghị CĐT làm rõ lịch ra các căn hộ đã nộp đủ hồ sơ lên sở TNMT và hồ sơ đang ở bộ phận nào, các căn thấp D chưa đủ điều kiện CĐT đã làm việc với sở TNMT đến đâu. Đề nghị CĐT có câu trả lời chính thức không nên trả lời một cách chung chung nếu việc thực hiện nghĩa vụ tài chính Nova có đủ nguồn để thực hiện. + Nova giải đáp thắc mắc theo thông tin nguồn báo chính thống trên mạng tháng 1/2022 CĐT có thể chấp 580 quyền tài sản chung cư đảm bảo khoản vay NovaGroup đề nghị CĐT cung cấp văn bản hội đồng thành viên từ việc chấp thuận thế chấp 580 quyền tài sản đó là quyền tài sản nào.	

	+ Nova có vay ngân hàng Hàng Hải thế chấp quyền tài sản phải thu, quyền sử dụng đất một số hạng mục (báo cáo tài chính hợp nhất của Novaland trang 52) đề nghị CĐT cung cấp văn bản hội đồng thành viên chấp thuận thế chấp quyền tài sản này để cư dân an tâm căn hộ của mình không phải CĐT thế chấp ngân hàng vay vốn. e. BQT nên tổng hợp các ý kiến để cư dân biểu quyết, để cư dân lựa chọn ý kiến nào nên thực hiện và không thực hiện. Chọn ý kiến được tập thể chọn nhiều nhất sẽ đưa vào nội dung phiếu biểu quyết. g. Nên tiến hành công tác kiểm toán vì lợi ích của cư dân cũng như lợi ích của BQT, BQL vì thông qua kết quả kiểm toán cư dân nắm rõ thông tin hơn, minh bạch và rõ ràng hơn.	
11. Bà Trần Thị Thúy Hằng – Đại diện G.16.15	a. Đề nghị BQL nhắc nhở cư dân tắm nắng và không khẹt nắng tại khu vực hồ bơi và xung quanh hồ bơi vì đây là quy định chung, cư dân mong cư dân tuân thủ làm theo qui định, BQL phải tăng cường nhân viên giám sát việc này. b. Nhà vệ sinh khu vực hồ bơi có 02 cái hỏng, Block G 03 phòng thì có 02 phòng đóng 1 phòng bị ngửi hăng, BQL đã cắt cử nhân sự kiểm tra thường xuyên hay không vì cả năm tất cả các phòng đều không sử dụng được. c. Khi sửa chữa 1 thống sau lại hỏng có ai giám sát hay không, hệ thống quốc nhà vệ sinh kém cần phải xử lý tránh môi trường phát sinh.	
12. Ông Hồ Đình Chí Hiếu – Đại diện G.24.06	a. Hầu hết các công viên, chung cư mới có bãi cỏ dành cho cư dân có thể đi lại, sinh hoạt, hiện tại chung cư Lã G có bãi cỏ rộng và đẹp tuy nhiên không cho phép đi lại và vui chơi. BQT cần nhắc việc có quy định mới cho cư dân đi lại và sinh hoạt trên đó hay không? b. Nước hồ bơi: sau khi sử dụng đã khô và nứt, lâu trước sử dụng không có tình trạng này BQT/BQL, xem xét và xử lý vấn đề này.	
13. Bà Phạm Thị Ngọc Diệp – Chủ hộ G.04.09	a. Về Phiếu biểu quyết: Vì không đủ số lượng cư dân tham dự tối thiểu 30% nên không biểu quyết được. Cư dân góp ý mục về báo cáo tài chính, dự toán ngân sách năm 2024 cần tách riêng biệt QHT & QVH, trong tự phần báo cáo tài chính để cư dân dễ dàng xem và hiểu. b. QVH có ưu tiên hạng mục quan trọng có thể sử dụng trước, hạng mục ít quan trọng hơn sẽ xin phép thông qua trong năm sau. Trường hợp năm sau có ngân sách thì có thể xin phép cư dân biểu quyết lại. c. QBT kiểm tra số liệu chỉ cho hạng mục thang máy theo gói bạc là 77 triệu/tháng tăng 7% nhưng cái tổng con số lên gần 1 tỷ 6 đã chính xác chưa. d. BQT cần công khai khoản chi 800 triệu mục PCCC để thể hiện tính minh bạch rõ ràng để cư dân có thêm thông tin đối chiếu và tham khảo.	
14. Ông Trương Ngọc Tiến – Đại diện C.08.09	a. BQT là đại diện cư dân tín nhiệm bầu ra, BQT phải làm theo tín nhiệm của người dân và cư dân hoàn toàn tin tưởng BQT miễn sao tất cả mọi chỉ tiêu đều minh bạch. Không cần bầu ban kiểm soát vì mỗi người dân là ban kiểm soát có quyền thảo luận và quyền kiểm tra BQT. b. Đề nghị cư dân có thể họp online, phát phiếu cho từng căn hộ biểu quyết, sau đó thu thập lại hoặc có thể biểu quyết qua zalo. c. Kế hoạch báo trí nếu không báo trí không làm sẽ ảnh hưởng đến cả chung cư nên cần phải thông qua. d. Loa thông báo có chất lượng âm thanh chưa tốt, nếu ở trong căn hộ không thể nghe rõ. Đề nghị BQT, BQL khắc phục/điều chỉnh hệ thống cho ra âm thanh vừa to vừa rõ. Có thể cần nhắc phương án đầu nối chung.	

	âm thanh vào hệ thống intercom của căn hộ cư dân. Cư dân có thể chủ động tắt mở khi có thông báo từ tòa nhà.	
15. Bà Trần Thanh Mỹ - Đại diện D.22.12	a. Nếu có việc BQT, BQL không cho thành lập ban kiểm sát là sai. Tuy nhiên cần làm rõ rằng nhiều cư dân khác đang hiểu UQT ở đây là tổ dân phố. Hình thức tổ dân phố này chỉ áp dụng với khu dân cư bên ngoài. BQT, BQL ở đây đã và đang làm việc thay cho tổ dân phố và có tư cách pháp lý tốt hơn tổ trưởng tổ dân phố rất nhiều. b. Thẻ từ căn hộ có phí cấp mới là 100.000 VND vì lý do mất, hư thì có thể đăng ký tại sảnh lễ tân và đều được phải kiểm tra lại toàn bộ thẻ của căn hộ đó, thẻ hư, thẻ mất sẽ được đổi chiếu mã số để hủy và cấp lại thẻ mới nên cần phải duy trì giám sát số thẻ của từng căn hộ. c. Đề nghị thay nước tắm hơi hoặc thay thế 50% nước vì ảnh hưởng đến nhiều thứ khác và tốn chi phí cao. d. Đèn, âm thanh của căn hộ cách âm tốt nên có thể không nghe rõ thông báo cũng như chuông, nhưng ở ngoài phòng khách sẽ nghe và âm thanh. Năm 2023 tôi có đề nghị BQT có thể lắp thêm loa nội khu khi phát thông báo cư dân sẽ nghe rõ hơn. BQT có thể giảm bớt đèn hành lang vì hành lang chung cư mình đã sáng. Có thể cân đối việc tắt mở đèn vào ban đêm, đối với đèn nội khu cần tắt mở đúng theo quy định. Đèn biểu trưng logo Nova không sáng.	

PHẦN IV: GIẢI ĐÁP THẮC MẮC CỦA CƯ DÂN

Đại diện BQT	Nội dung phản hồi
Ông Phùng Trung Phong - Phó Ban Quản Trị	- Thông tin đến HN rằng hầu như các chung cư lớn đều trong khu vực hiện chưa có BQT nào công khai mọi thông tin về môi trường, về hợp đồng tiền gửi quỹ bảo trì, về sổ tiền, lãi suất, ngân hàng cụ thể chi tiết như tòa nhà SRR 10 G. Vì vậy BQT đề nghị khi góp ý Quý cư dân xin gọn hơn, mang tính xây dựng tránh mang tính chỉ trích. Về việc kiểm toán QBT và QVH: BQT đã phát thông báo công khai với đầy đủ lịch trình kế hoạch mời thầu, chấm thầu công cư dân và có thông báo đơn vị trúng thầu trên kênh chính thống của tòa nhà. Dự toán chi phí kiểm toán năm 2024 có ngân sách 40 triệu, khi triển khai thực hiện gói này BQT tiếp tục công khai như những lần trước và các gói khác, BQT thông báo mời cư dân giới thiệu đơn vị kiểm toán định kỳ do TN chỉ trả nếu đáp ứng các yêu cầu chấm thầu. Cư dân có thể giới thiệu đơn vị kiểm toán uy tín và chuyên nghiệp tham gia đấu thầu công khai và minh bạch. Trường hợp cư dân mời kiểm toán riêng độc lập thì đó là đóng góp riêng của cư dân do cư dân tự chi trả, BQT sẵn sàng ủng hộ đóng góp 1 phần chi phí để tăng tính minh bạch, rõ ràng cho TN. Về việc thành lập Ban kiểm soát: tại HNCC thường niên năm 2023 cũng có Cư dân đề nghị lập Ban kiểm soát để kiểm soát hoạt động của TN, thời điểm đó ông Văn Công Minh - Phó phòng nội vụ Huyện Nhà Bè cũng đã chia sẻ đại ý rằng 01 cư dân cũng đã là ban kiểm soát (về nội dung này đã có nêu tại trang 3 của Biên bản HNCC thường niên 2023), nên Cư dân có mạnh dạn thực hiện quyền kiểm soát của mình đối với các hoạt động của TN, mọi hồ sơ thanh toán, chi phí... BQL đều sẵn sàng trình bày, trưng ra để 01 hoặc nhiều Cư dân thực hiện quyền của mình, đó là quyền của Cư dân, đề nghị cư dân thực hiện. Về báo cáo kiểm toán tài chính trước tháng 5/2022 (trước khi có BQT): Trước năm 2022 là G và là E là 01 dự án nên số liệu được hạch toán chung. Hiện CDT Nova và Savills tiến hành tách riêng số liệu để kiểm toán. Nên cần thời gian để các bên thực hiện đầy đủ và minh bạch, BQT sẽ thông báo ngay khi có kết quả chính thức. Về diện tích riêng của CDT Nova: BQT đề nghị Quý cư dân không hoang mang khi nhận các số liệu không rõ nguồn gốc, hiện BQT đang là người xem lại các văn bản, bản vẽ, sổ

giành để xác minh quyền sở hữu riêng của CĐT đối với 02 phần điện tích (G.01.10: Genshai & O.01.10: Wiamant). BQT đã nhiều lần đã gửi công cho CĐT Nova để yêu cầu làm rõ việc này nhằm báo cáo cho Cư dân.

-Về Sổ liên Quỹ vận hành Quỹ bảo trì: Khẳng định tất cả các báo cáo, hợp đồng tiền gửi QBT đã được phát hành cho cư dân, thông qua email, niêm yết ảnh. Cư dân vui lòng kiểm tra email... Năm 2024, BQT yêu cầu BQL báo cáo thu chi từng tháng và gửi báo cáo định kỳ 03 tháng/1 lần công khai cho toàn thể cư dân trong đó thể hiện thu chi từng tháng.

-Việc giảm 15% phí quản lý của 03 tháng theo như biểu quyết thông qua năm 2023 thì TN sẽ thực hiện sau khi có kết quả kiểm toán chính thức, vì do chưa có kiểm toán chính thức nên chưa thực hiện được biểu quyết nêu trên đến cư dân. Nội dung này vẫn được bảo lưu và thực hiện.

-Việc thu phí tiện ích: BQT xin phép được nghiên cứu lại vì ngay từ đầu tiện ích cư dân sẽ dựng không thu phí. Việc lắp đặt camera và công xếp được BQT thực hiện dựa trên cơ sở góp ý của cư dân nên được đưa vào nội dung biểu quyết tại HN năm 2023 vì vậy có thể khẳng định việc lắp đặt do cư dân quyết định. Số lượng camera lắp đặt đã được tối ưu hóa từng còn có khoảng cách chiếu xa 30 mét nên trong mọi trường hợp đều kiểm tra thấy rõ. Trước khi lắp đặt BQT đã yêu cầu nhà thầu thực hiện demo để kiểm tra đánh giá chất lượng sau đó mới thực hiện lắp đóng loạt. Ngoài ra, BQT đã xây dựng quy trình báo một đồng tin, nhân viên tại FCC chỉ theo dõi được khu vực công cộng. Khu vực tại hành lang tầng phải được BQL duyệt, cập nhật số theo dõi mới được truy cập dữ liệu trong mọi trường hợp.

Lưu tiền xử lý lon tại căn hộ gốc không nghe rõ tiếng thông báo, BQL chịu trách nhiệm thực hiện và báo cáo vấn đề này đến cơ quan PCCC.

-Việc tham dự HN: Tham dự hay không tham dự là quyền lợi và trách nhiệm của cư dân, nên BQT, BQL không thể sử dụng chế tài để buộc cư dân tham dự. Nhưng dù không được biểu quyết thông qua các dự toán ngân sách dự toán và trong thời gian tham vấn từ chính quyền thì BQT đã báo cáo đầy đủ, chi tiết đến cư dân nên vẫn phải thực hiện những hạng mục thiết yếu, liên quan đến an toàn tính mạng Cư dân, cũng như để bảo đảm vận hành của TN như an ninh, vệ sinh, PCCC, bảo trì thang máy... và tiếp tục báo cáo kết quả, số liệu đến cư dân vào kỳ tiếp theo.

-Về việc bảo hành hệ thống và cơ sở vật chất TN: Hiện nay TN đã hết hạn bảo hành trả hạng mục gạch hành lang, gạch nội khu và hệ thống xử lý nước thải là do CĐT bảo hành và chi trả. Tất cả các hạng mục còn lại đều do TN chi trả.

Tuyến đường xung quanh tòa nhà: Phần ranh đất thuộc về lô C được tính từ bậc tam cấp trở vào bên trong, phần đất bên ngoài thuộc quản lý BQL bên Trần Thái nên BQT không có thẩm quyền thu phí đối với các xe đậu tại khu vực nói trên theo đề nghị nghiên cứu từ Cư dân.

-Về việc ký HĐ QLVH với Savills: Sẽ thực hiện vào tháng 6/2024 tuy nhiên BQT bắt đầu áp dụng hình thức phạt hành vi không thực hiện đúng quy trình công tác của nhân sự BQL dựa trên các điều khoản bổ sung vào hợp đồng đơn cử như không xử lý thông tin thay đổi từ nếu quá 5 tiếng tiếp nhận từ cư dân, không cập nhật thông tin liên lạc của cư dân dẫn đến cư dân không nhận được thông báo của TN... với mục đích hoạt động của từng bộ phận chuyên nghiệp hơn, trách nhiệm hơn, và xử lý nhanh hơn.

Trường hợp nhân viên nữ của BQL có thái độ không chuẩn mực với cư dân, BQT sẽ kiểm tra lại sự việc để xác minh. Nếu sự việc có thật thì công ty Savills phải xin lỗi cư dân.

-Về việc tăng giảm doanh thu: Việc giảm doanh thu có nhiều nguyên nhân như chi phí tiền điện tăng hơn 100 triệu/tháng do tăng thời lượng đèn sáng do trước khi có BQT thì CĐT chỉ mở đến 50% ở tất cả các vị trí, từ khi có BQT đã mở thêm đến tầng từ 18-22h hàng ngày, tăng trí thêm đèn nội khu, đến 2 cổng chính TN... và chính đơn giá tiền điện của công ty cung cấp cũng tăng.

Thêm nữa là mức thu phí quảng cáo LCD giảm 700 triệu vào 2 quý cuối năm 2022 do công ty cung ứng nêu lý do ảnh hưởng dịch Covid, BQT đã tổ chức buổi họp trao đổi ý kiến với

cư dân. Tuy nhiên BQT đang diễn hành thương lượng với đơn vị Chín/lon để mang về nguồn thu cao nhất có thể cho TN.

Năm 2023, phí Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc có giá trị tối thiểu 500triệu/năm theo nghị định 97/2021/NĐ-CP đối với tòa nhà có giá trị trên 1000tỷ đồng.

Tăng chi phí lương theo định kỳ quy định về tăng lương tối thiểu của các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thang máy...

-Về việc đóng thuế TNDN: BQT sẽ thực hiện việc thu thuế thu nhập doanh nghiệp của tòa nhà và thông báo đến toàn thể HN đây là quy định bắt buộc phải thực hiện dựa trên phần doanh thu nhập phụ trội trong quá trình hoạt động, nếu Cư dân có thắc mắc vui lòng liên hệ BQT để được giải thích/làm rõ chính sách thuế của nhà nước.

-Về vấn đề "Số hồng": ngày 15/04/2024 vừa rồi BQT cùng một số cư dân gặp và trao đổi trực tiếp với Ông Hoàng Đăng Khoa - Đại diện CĐT về công tác bán giao dự án, tăng thời gian bảo hành tòa nhà, bản giao QVH và số hồng. Cách đây 02 ngày CĐT đã phản hồi sau HN sẽ có thông báo cho cư dân, đại ý CĐT trung cấp khoảng tháng 6/2024 sẽ có thông báo thuế đòi hỏi các hồ sơ đã nộp đổi với dự án SRR chúng ta.

-Về việc sử dụng thẻ để ra vào tòa nhà: Hiện nay đã lắp đặt cổng kiểm soát tại 02 cổng chính nên chỉ còn duy nhất 02 lối để người ngoài đi vào bên trong nội khu: 1 là thông qua lối siêu thị Genshai, 2 là lối từ tầng hầm đi lên.

Lối đi thông qua siêu thị Genshai: BQT đã nghiên cứu và tư vấn các bên về việc lắp thêm cổng thẻ từ tại siêu thị Genshai tuy nhiên bản vẽ thẩm duyệt thiết kế PCCC đã như vậy chưa thể lắp đặt thêm khóa cổng vì trường hợp có sự cố cháy người bị nạn không thoát hiểm được là một vấn đề lớn cần nghiên cứu kỹ và cẩn thận.

Lối từ tầng hầm đi lên: Hiện TN đã triển khai qui trình yêu cầu khách vắng lại phải đăng ký tại bàn an ninh B1 để được hướng dẫn đi chuyển đến sảnh lễ tân cần đến, BQT yêu cầu BQL thực hiện nghiêm túc sát sao vấn đề này.

Việc khóa thẻ mất, thẻ hư là trách nhiệm của BQL. Phương án huy động toàn bộ các thẻ của cư dân để cấp đổi thẻ mới sẽ tốn chi phí rất cao nên cần phải có phương án chi tiết và thông qua cư dân. BQL chưa thể nắm được tất cả các thẻ mất hoặc hư nếu cư dân không cập nhật/thông báo.

BQT sẽ chỉ đạo BQL hạn chế tối thiểu nhất người ngoài vào sử dụng tiện ích.

-Vấn đề hồ bơi: BQT đã chỉ đạo BQL kiểm tra gắt gao đối với các trường hợp nghỉ vẫn hoặc có dấu hiệu nghỉ vẫn, nghiêm túc quản lý khách bơi bằng vòng tay, nhắc nhở cư dân nghiêm túc thực hiện việc đeo vòng, tắm trước trước khi xuống hồ bơi...theo quy định chung.

-Về việc tiết giảm năng lượng: BQT chỉn sẽ vấn đề này như sau:

+ Trước khi có BQT (trước tháng 5/2022) thì hệ thống đèn hành lang tầng của TN chỉ được bật 50% (1 line) vào tất cả các khung thời gian trong ngày. Sau khi BQT được cư dân bầu thì xem xét sát và BQT nhận được rất nhiều phản ánh từ cư dân: hệ thống đèn ở các vị trí có nhiều bóng đèn luôn luôn trong tình trạng hư, hỏng, chớp tắt liên tục, độ sáng yếu... tình trạng này thay bóng mới mất nhiều thời gian do không có bóng dự trữ sẵn cho các loại đèn, nhất là vào buổi tối chưa cung cấp đủ sáng.

+ Nhận thấy vấn đề này, BQT đã yêu cầu BQL thực hiện ngay các công việc:

* Mua dự trữ hệ thống bóng đèn các loại đèn bảo khí có bóng đèn hư, hỏng, mờ thì có để thay ngay;

* Rút ngắn thời gian thay thế bóng đèn hư hỏng;

* Thực hiện bật 100% các bóng đèn tầng hành lang trên các tháp từ 18h - 22h hằng ngày.

Tuy nhiên, việc chiếu sáng như trên lại nhận được ý kiến góp ý của cư dân TN: bật nhiều đèn cũng lâu (đèn tầng, đèn nội khu, đèn trang trí...) vào khung giờ cao điểm buổi tối như hiện nay là lãng phí điện trong bối cảnh Chính phủ đề nghị tiết kiệm điện sinh hoạt; Giảm

tuổi thọ đến do bất nhiều thời gian; Tăng chi phí năng lượng trong bối cảnh giá cả tăng cao, cần tiết kiệm cho TN...

Do đó, để đảm bảo chặt chẽ, tôn trọng ý kiến được ghi nhận và vấn đề này liên quan đến chi phí TN nên BQT đưa ra đề cử dân cùng biết và có ý kiến (thông qua biểu quyết) từ đó BQT có cơ sở và tổ chức thực hiện thống nhất.

Tuy nhiên do HNNCC hôm nay không có đủ số lượng tham gia để thực hiện biểu quyết, BQT sẽ cân cứ vào được về tài chính để cân đối xem có điều chỉnh giảm thời gian hoạt động của đèn chiếu sáng còn 1 line như trước khi có BQT hay không, nếu có sẽ yêu cầu BQL tiến hành phát thông báo cho cư dân. Trong thời gian chuyển line sẽ mất vài phút đèn sẽ tắt sau đó sẽ có lại. Việc giảm thời gian hoạt động của đèn nhằm mục đích tăng tuổi thọ hoạt động, cũng như thực hiện việc kêu gọi giảm sử dụng điện năng sinh hoạt, giảm chi phí năng lượng cho TN.

- Về việc vui chơi giải trí của các bé thiếu nhi tại nội khu đã có nhiều trường hợp cư dân cãi nhau công an phải vào cuộc để giảng hòa nhưng cần không phải là giải pháp ổn thỏa, Cư dân cần nâng cao tinh thần trách nhiệm vì cộng đồng văn minh.

- Vấn đề thang máy: Tháng 02/2024 theo tư vấn từ nhà cung cấp phải tạm ngưng 02 thang máy thấp E, thấp B để thay dây cáp bởi dây cáp hiện tại đã tới, có dấu hiệu ăn, đứt sợi cáp thành phần, nếu tiếp tục sử dụng sẽ nguy hiểm đến sự an toàn cho người sử dụng, thời gian công ty cung cấp dây hàng đến khi có là 45-60 ngày, việc này gây khó khăn đến cư dân trong việc off thang của các tháp liên quan. Do đó BQT yêu cầu BQL kiểm tra lại lịch sử trước đó chưa từng tiền lệ ăn thay lần nào đối với các thang tại TN. Trên cơ sở đó, BQT yêu cầu BQL tiến hành thủ tục mua dự phòng 08 sợi cáp (trong tương lai thay ngay được cáp của 02 thang) gửi TKE báo quản để phòng hồ trường hợp hư cáp tái, TN không phải chờ thời gian nhập hàng.

- Bể mặc hội nghị: Hiện đã là gần 12h trưa BQT xin phép Cư dân tạm dừng tại nội dung này vì đã quá trưa, các nội dung còn lại BQT/BQL sẽ tổ chức thêm các buổi gặp mặt trực tiếp trao đổi cùng cư dân để làm rõ hơn những nội dung còn chưa được giải đáp. Hoặc nếu có cư dân vẫn còn muốn đặt câu hỏi vui lòng có thể liên hệ (trực tiếp hoặc gián tiếp qua mail, điện thoại...) BQT tại VPBQL.

- BQT xin được nhắc lại chỉ có hơn 10% đại diện chủ sở hữu tham dự HN nên không thực hiện biểu quyết. Đối với các hạng mục vận hành, bảo trì thiết yếu BQT, BQL không thể không thực hiện bởi vì đó là công tác định kỳ đảm bảo cho hoạt động của TN, BQT sẽ gửi thông báo đến chính quyền sở tại về diễn biến HNNCC này và đề nghị có hướng dẫn, chỉ đạo thêm (nếu có) và BQT sẽ thực hiện theo hướng dẫn, chỉ đạo đó (nếu có). BQT báo cáo đến Cư dân biết nếu khi có thông tin mới.

- Hiện BQT/BQL thực hiện báo cáo thu chi các loại quỹ vận hành, quỹ bảo trì, quỹ kết dư vào chương trình HNNCC thường niên, các mục báo cáo thu chi thể hiện con số trực quan, dễ nhìn. Nhưng có ý kiến cư dân đề nghị BQT/BQL báo cáo cụ thể từng tháng, do đó sau HNNCC này BQT có yêu cầu BQL thực hiện các nội dung sau:

+ Gửi tất cả số liệu thu chi chi tiết đến từng tháng của năm 2022, năm 2023 đến cư dân qua mail đã đăng ký (từ thời điểm có BQT).

+ Thực hiện báo cáo số liệu thu chi theo từng quý (của năm 2024), các nội dung thu chi phải chi tiết đến các đầu mục.

+ Hồ sơ thu chi luôn sẵn sàng cung cấp đến cư dân có nhu cầu kiểm tra, giám sát.

- BQT/BQL sẵn sàng tiếp đón cư dân, cung cấp minh chứng, hồ sơ liên quan đến vấn đề vì sao giảm thu, tăng chi, vấn đề thu chi hàng tháng, báo tri... để cùng chủ nhân tổng quan, thống nhất và nắm hiểu rõ hơn số liệu.

- BQT rất trân trọng và cảm ơn quý cư dân đã có góp ý trực tiếp, gián tiếp; cư dân có mặt tham dự HNNCC; cư dân ủy quyền tham dự hội nghị và cư dân mặc dù không tham dự được nhưng có sự quan tâm, chính những điều đó là động lực để BQT hoạt động tốt hơn, góp phần vào sự thịnh vượng của buổi HNNCC thường niên theo quy định.

	BQT cam kết không trục lợi cho cá nhân, không cho giấu thông tin, luôn đồng hành và cập nhật thông tin không tin đến toàn Cư dân về mọi hoạt động của BQT qua email, app, website... và BQT tư vấn hoàn chỉnh các góp ý nhằm hình thành xây dựng để BQT hoàn thiện và phục vụ TN được tốt hơn.
Ông. Huỳnh Hữu Phương - Trưởng Ban Quản Trị	-Nhắc lại với cư dân Nguyễn Văn Ba và cư dân Trần Quang Sáu về việc thành lập Ban kiểm soát: 01 cư dân cũng đã là ban kiểm soát nên Cư dân có mệnh lệnh thực hiện quyền kiểm soát của mình đối với các hoạt động của TN, mọi hồ sơ chứng từ, chi phí... và TN sẵn sàng phối hợp thực hiện. -Về thái độ của nhân viên phục vụ tại tòa nhà BQT có thể không định hình hết tất cả các nhân viên phục vụ sẽ không định có thái độ không chuẩn mực đối với cư dân như các phản ánh như vừa rồi. Tuy nhiên nếu có phát sinh sự việc vi phạm tức phong làm việc như cư dân phản ánh. BQT sẵn sàng mời dời chất để xử lý triệt để đồng thời ngay lập tức hoặc thời việc đối với các trường hợp vi phạm nếu có. Qua việc này BQT cũng sẽ tiến hành xem xét, rà soát lại tất cả các nhân sự của tất cả dịch vụ tại tòa nhà. -Về công tác vận hành: BQT được cư dân tin tưởng bầu ra với trọng trách giám sát, kiểm tra các công tác quản lý của BQL trong tất cả các phương diện của tòa nhà và BQL có trách nhiệm quản lý, điều phối các đơn vị dịch vụ khác... để phục vụ cư dân. Tuy nhiên trong trường hợp Cư dân đã liên hệ BQL hơn 01 lần mà chưa được giải quyết thỏa đáng, có thể phản ánh trực tiếp với Trưởng BQT về chất lượng dịch vụ của tòa nhà cũng như các bức xúc khác nếu có thông qua số điện thoại cá nhân 0901 668 775 để được xử lý ngay đồng thời luôn có hình ảnh chứng minh đã hoàn thành. -Các Cư dân có nhu cầu kiểm tra hồ sơ tài chính các hoạt động mua sắm... BQT hoàn toàn đồng ý và hoàn chỉnh cư dân xuống VP BQL kiểm tra. BQT hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động của BQT. -Với phương châm làm việc luôn sẵn sàng đối thoại, công khai và minh bạch trong mọi công tác của tòa nhà, các hoạt động quản lý, vận hành phải thực hiện theo quy định của pháp luật, thủ tục minh bạch, công khai; luôn luôn ghi nhận và giải đáp các thắc mắc từ cư dân trên tinh thần góp ý xây dựng. -Thể hiện sự cảm ơn đối với Cư dân đã ủng hộ BQT và tham gia buổi hội nghị. BQT tiếp tục kiểm tra, giám sát và yêu cầu BQL xử lý nhanh các vấn đề chưa khắc phục được. Trân trọng cảm ơn.
Bà. Trần Huyền Trang - Thành Viên Ban Quản Trị	- BQT thành lập do cư dân bầu, là đại diện cho cư dân, thay mặt cư dân làm việc với CĐT về quản lý tài chính, quản lý tài sản sử dụng chung...không phải là một tổ chức chính quyền hay một tổ chức ban hội nào khác. BQT được thành lập đại diện cho 1.683 căn hộ, thay mặt cư dân thuê những đơn vị dịch vụ để phục vụ Cư dân một cách tốt nhất. Vì vậy bất kỳ Cư dân nào cũng có quyền kiểm tra, giám sát. -BQT cũng là 01 cư dân, chủ sở hữu, hoạt động theo quy định của nhà nước và thông qua bầu cử đến chủ có nhiệm kỳ 3 năm và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Được công nhận từ quyết định của UBND huyện Nhữ Bè. Do đó, BQT có đầy đủ tư cách pháp nhân và chịu trách nhiệm trước pháp luật không chỉ 1 nhiệm kỳ, thậm chí sau thời gian 10 – 20 năm tới, thanh tra, cơ quan thuế hay tổ chức chính quyền phát hiện sai phạm thì BQT vẫn phải có trách nhiệm đến giải trình theo yêu cầu. -BQT ghi nhận các góp ý của Cư dân và khẳng định đang làm đúng theo quy định của pháp luật vì 02 đơn vị Savills, CDT Nova là 2 đơn vị vận hành uy tín có quy trình rất chuẩn mực theo sát quy định của nhà nước bao gồm các khoản quản lý thu chi, và các khoản ngân hàng. -Năm 2023 BQT thông qua HN biểu quyết ý kiến của cư dân về việc lắp Camera tầng và cổng để đảm bảo an ninh an toàn cho toàn nhà không vì mục đích trục lợi. Việc mời thầu được công bố; mở thầu có cư dân tham gia; chấm thầu công khai cư dân cũng tham dự đặt câu hỏi với các công ty tham gia; phát thông báo đến toàn thể cư dân (qua mail, dân bằng tin...) lý do vì sao không chọn, vì sao chấm thầu... các hoạt động này (và kể cả các hoạt động khác liên quan đến mua sắm) BQT luôn công khai, không làm nội bộ.

	-Việc không gửi báo cáo tài chính cho cư dân trước ngày Hội nghị là không đúng vì trước khi tổ chức Hội nghị, BQL đã gửi thông báo đến cho tất cả cư dân từ ngày 27/04/2024. Tất cả các khoản thu phí Quý cư dân có nhu cầu xem hợp đồng, thủ tục chi, tạm ứng,... có thể cũng xem tại VP.BQL kiểm tra hồ sơ chứng từ. - Về việc đóng thuế bán buôn bà Trang kiến nghị BQT tuân thủ pháp luật, phải thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước. Tuy nhiên BQT chưa thông nhất số tiền nộp thuế vì phải tính toán kỹ số liệu kết dư báo cáo tài chính hằng năm. -Về việc doanh thu giảm: nguyên nhân do lãi suất ngân hàng tại thời điểm đó cao, lãi suất lên tới 9%, nhưng năm 2024 lãi suất ngân hàng giảm xuống chỉ còn có 5%. Doanh thu bài xe bao gồm doanh thu tháng và doanh thu vắng lái đều có số liệu cụ thể.
Ông Ngô Khắc Minh Trí - Đại diện CĐT.	-Về vấn đề "Số Hồng" Vào ngày 3/5/2024, CĐT Nova đã phát hành công văn gửi đến cho BQT và Cư dân cập nhật tiến độ, lộ trình và xin phép Cư dân đến tháng 6/2024 CĐT sẽ cập nhật tiếp tiến độ mới nhất về tiến độ cấp số. Liên quan đến công văn của Số, đại diện CĐT xin phép HN không giải trình chi tiết vì liên quan đến thủ tục hồ sơ của nhiều bộ phận, phòng ban liên quan xử lý. HN có thể đưa nội dung này vào BBH để CĐT có văn bản phản hồi đến BQT. Sau đó BQT truyền thông đến Cư dân. Đại diện CĐT đề nghị HN cập nhật số lượng tham dự hiện tại đã đủ theo yêu cầu hay chưa để có giá trị pháp lý.
Ông. Nguyễn Anh Minh- Đại diện BQL.	-Doanh thu năm 2023 giảm hơn năm 2022 khoảng 300 triệu: BQL xin nhắc lại giữa năm 2022, chỉ phí quảng cáo LCD giảm gần 700 triệu vì do ảnh hưởng đại dịch Covid đơn vị quảng cáo LCD xin miễn giảm. Đồng ra doanh thu giảm 700 triệu tuy nhiên các nguồn thu khác bù vào khoản giảm này nên tổng kết chỉ giảm có 300 triệu. -Chi phí Thang máy: BQL xin trả lời ngắn gọn hợp đồng của báo tri thang máy có số cụ thể hàng năm hiện tại năm 2023 khoảng 82 triệu/thang/năm cho gói học áp dụng cho 25 cây thang. Nếu tính theo gói HĐ báo tri chỉ có giá trị khoảng 1 tỷ. Tuy nhiên năm 2024 có thêm phần chi phí kiểm định cho 25 thang máy vì thời gian kiểm định từ năm 2021 đến năm 2024 sẽ hết hạn. Bên cạnh đó, BQL dự trù chi phí thay thế các trang thiết bị có thể hư hỏng xảy ra. Đến tính là thay cập 02 thang tại tháp E và B. Cơ sở để BQL dự trù kinh phí dựa trên báo cáo của đơn vị báo tri chính hãng TKE. Kinh phí dự trù có thể được sẽ được hoặc không nếu không có hư hỏng, việc sử dụng đến số tiền sẽ có hóa đơn, chứng từ hình ảnh kèm theo theo quy tắc tài chính. -Hệ thống PCCC: Hợp đồng chi phí báo tri hệ thống PCCC cho 1 năm khoảng 400 triệu cho 02 đợt. Các chi phí khác là được tính toán dự trù cho các khoản khác như nạp sạc bình PCCC, kiểm định chống sét, đầu báo cháy, đèn khẩn hành lảng, bơm phòng cháy, hệ thống báo cháy, hệ thống chữa cháy. QCD có thể sắp xếp đến văn phòng BQL sẽ trình bày chi tiết. -Quy định hạn mức Thuế từ mỗi căn hộ còn 03 thế: Việc cấp hạn mức ban đầu được thực hiện từ những ngày đầu vận hành nên việc điều chỉnh hạn mức sẽ do Cư dân quyết định thông qua HN. Nếu đã được Cư dân đã biểu quyết thông qua, BQL sẽ tiến hành thực hiện ngay. -Hồ bơi và các nhà vệ sinh công cộng: BQL xác nhận việc khắc nhỏ, không tắm tráng trước khi xuống hồ bơi là có xảy ra. Đại diện BQL chân thành xin lỗi đến Cư dân, BQL nhắc cũng có, không nhắc cũng có... BQL sẽ cố gắng hạn chế tối đa mức, sẽ triển khai chiến dịch chỉnh lại toàn bộ nhân viên từ an ninh đến nhân sự hồ bơi để nhắc toàn bộ cư dân phải tắm tráng và không khắc nhỏ. -Các nhà vệ sinh tháp G vệ sinh không sạch sẽ. BQL chân thành cảm ơn góp ý của chị Hằng thực tế khu vực này là khu vực chung tần suất sử dụng rất nhiều BQL sẽ tập hợp và sẽ gửi mail thông tin nhật ký sửa chữa đến chị Hằng và cũng đề nghị chị Hằng hỗ trợ kiểm tra giúp BQL. Về việc thay thế bồn chứa, cái tạo, BQL cũng xin báo cáo sơ lược như sau vào tháng 08/2022 cái tạo 01 lần, tháng 06/2023 cái tạo 01 lần cụ thể ghi nhận hư hỏng, mất vòi, gãy vòi,... chi phí cái tạo này không hề nhỏ. BQL khẳng định khu vực toilet công cộng này luôn được BQL thay thế khi các thiết bị hư hỏng với mong muốn khu vực toilet công

BIÊN BẢN
HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN 2025

Vào lúc 09h ngày 05 tháng 01 năm 2025, tại khuôn viên nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G, Ban quản trị nhà chung cư Sunrise Riverside Lô G (sau gọi chung là BQT) Nhiệm kỳ 2022-2025 phối hợp Công ty TNHH Savills Việt Nam, chi nhánh TP.HCM (Công ty quản lý, vận hành chung cư) tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên 2025, chi tiết như sau:

A. KHAI MẠC HỘI NGHỊ

A.1. Thành phần tham dự

A.1.1. Đoàn chủ tịch

Ông Huỳnh Hữu Phương
Ông Phùng Trung Phong
Ông Nguyễn Văn Nam
Bà Trần Huyền Trang
Ông Phan Châu Phước Sinh

- Trưởng Ban quản trị
- Phó Ban quản trị
- Thành viên Ban quản trị
- Thành viên Ban quản trị
- Thành viên Ban quản trị

A.1.2. Đại diện Chính quyền địa phương

Ông Ngô Đức Tuấn
Ông Nguyễn Thanh Thảo
Ông Nguyễn Bình Sơn
Ông Trần Thanh Tuấn

- Chủ tịch UBND xã Phước Kiển
- Phó Chủ tịch UBND xã Phước Kiển
- Trưởng Ấp 6, xã Phước Kiển
- Công an xã Phước Kiển

A.1.3. Đại diện Chủ đầu tư - Công ty TNHH bất động sản Nova Riverside

Ông Ngô Khắc Minh Trí

- Trưởng phòng vận hành dự án

A.1.4. Công Ty Quản Lý - Công ty TNHH Savills Việt Nam, chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Bà Phạm Thanh Trúc
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy
Ông Nguyễn Anh Minh

- Quản lý cấp cao
- Phó phòng quản lý tài chính
- Trưởng Ban quản lý

A.1.5. Thư ký hội nghị

Bà Nguyễn Thị Bảo Ngọc
Bà Nguyễn Thị Thu

- Trợ lý tòa nhà
- Kế toán tòa nhà

A.2. Số lượng đại diện chủ sở hữu tham dự

Số lượng đại diện chủ sở hữu/ủy quyền tham dự là 890/1.684 căn hộ/lô thương mại/office-tel. Đạt tỷ lệ: 52,85% (trong đó tham dự trực tiếp 231 căn, ủy quyền tham dự 659 căn hộ).

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng, Hội nghị nhà chung cư thường niên kết hợp bầu Ban quản trị mới phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự, do đó đủ điều kiện tiến hành nội dung bầu Ban quản trị mới theo quy định.

A.3. Khai mạc, thông qua chương trình

Ông Huỳnh Hữu Phương thay mặt đoàn chủ tịch tuyên bố khai mạc hội nghị thông qua chương trình hội nghị; quy định cách ứng xử trong hội nghị; báo cáo tổng kết hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2022-2025; quy chế bầu Ban quản trị; ngân sách vận hành, ngân sách báo tri 2025, kế hoạch báo tri khu vực sở hữu chung, bổ sung nội quy Tòa nhà; danh sách ứng viên, ứng viên tự giới thiệu; tiến hành bầu ban quản trị, biểu quyết các nội dung; Ban quản trị, Ban quản lý báo cáo

trình hình tài chính, vận hành, các thay đổi của Luật, Nghị định, Thông tư liên quan; trao đổi, giải đáp, đối thoại; báo cáo các nội dung sẽ triển khai thực hiện tại chung cư thời gian tới đảm bảo việc quản lý và vận hành nhà chung cư theo đúng quy định pháp luật liên quan; công bố kết quả kiểm phiếu; bế mạc hội nghị.

B. NỘI DUNG HỘI NGHỊ

B.1. Báo cáo tổng kết hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2022-2025

Đại diện Ban quản trị trình bày tóm tắt Báo cáo tổng kết hoạt động nhiệm kỳ 2022-2025, trong đó tập trung một số nổi bật:

- Cải thiện năng cao chất lượng dịch vụ tiện ích, cơ sở hạ tầng.
- Nâng cấp hệ thống an ninh, thắt chặt quy trình kiểm soát.
- Quản lý tài chính công khai, minh bạch.
- Tổ chức các hoạt kết nối cộng đồng, môi trường sống văn minh.
- Giải quyết các vấn đề liên quan sổ hồng, khiếu nại, phát sinh... và các vấn đề khác liên quan đến Cư dân.

B.2. Bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028 và biểu quyết các nội dung

B.2.1. Ban quản trị thông tin: lý do tổ chức bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028 là căn cứ theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng; phổ biến quy chế bầu; cách thức hình chọn trên phiếu bầu.

B.2.2. Phân tự giới thiệu của các ứng viên tái cử, ứng viên mới; Ban quản trị thông tin đến Cư dân cách thức bầu chọn, số lượng cần bầu, phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ, quy chế bầu; Cư dân bỏ phiếu biểu quyết bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028 và bỏ phiếu biểu quyết các nội dung; danh sách ứng cử Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028 gồm các Ông/Bà có tên sau:

STT	Họ và Tên	Giới tính	Căn hộ
1	Ông. Huỳnh Hữu Phương	Nam	B.05.09
2	Ông. Phùng Trung Phong	Nam	B.19.01
3	Ông. Nguyễn Văn Nam	Nam	C.24.14
4	Ông. Trần Ngọc Phương	Nam	C.22.13
5	Bà. Trần Huyền Trang	Nữ	D.04.13
6	Ông. Phan Châu Phúc Sinh	Nam	E.12.05
7	Ông. Trần Anh Phong	Nam	E.18.06
8	Ông. Nguyễn Hoài Văn	Nam	G.23.05

B.2.3. Hội nghị bầu Ban Kiểm phiếu, bao gồm

- Bà Trần Thanh Mỹ - Chủ sở hữu căn hộ D.22.12, Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Bà Trần Thị Phương Nam - Chủ sở hữu Căn hộ B.05.03, Thành viên Ban Kiểm phiếu
- Bà Nguyễn Thụy Thủy Nhiên - Chủ sở hữu Căn hộ B.13.12, Thành viên Ban Kiểm phiếu
- Ông Nguyễn Minh Châu - Quản lý vận hành, Thành viên Ban Kiểm phiếu
- Bà Lê Thị Thủy Anh - Giám sát tiền sảnh, Thành viên-Thư ký Ban Kiểm phiếu

Sau khi Cư dân bỏ phiếu hoàn tất, Ban Kiểm phiếu tiến hành làm việc.

B.3. Đại diện chính quyền địa phương, đại diện công an xã Phước Kiển

- Ông Ngô Đức Tuấn - Chủ tịch xã Phước Kiển: mong muốn Cư dân tòa nhà có sự đoàn kết, hỗ trợ nhau cùng xây dựng môi trường sống an lành, an toàn và nghĩa tình, cũng như lưu ý gần đến Tết sẽ phát sinh các vấn đề về PCCC, an toàn giao thông, an ninh trật tự, giữ gìn tài sản.

- Ông Trần Thanh Tuấn - Đại diện Công an xã Phước Kiển: tuyên truyền về chấp hành pháp luật cư trú, chống lừa đảo qua mạng; Cư dân cần cảnh giác trong việc lừa đảo qua mạng, giả danh

cán bộ nhà nước để lừa đảo, ngăn chặn tội phạm tại chung cư đặc biệt lĩnh vực về ma túy, mại dâm; Việc phòng cháy cần thực hiện đúng nội quy chung cư; Bảo quản tài sản chất chèn; Đăng ký thường trú, tạm trú đúng quy định để phục vụ kiểm soát, quản lý, phòng ngừa tội phạm.

B.4. Chia sẻ vấn đề áp dụng Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 tác động đến công tác quản lý, vận hành tòa nhà

Ông Huỳnh Hữu Phương, ông Phùng Trung Phong cũng chia sẻ thêm đến Cư dân tham dự Hội nghị các nội dung có liên quan đến Công văn 3487 (của Cục thuế TP.HCM), Công văn 248 (của Công ty Savills), việc áp dụng Luật Nhà ở 2023... các nội dung này không phải lần đầu được trình bày, công bố trước Cư dân, mà đều đã được BQT báo cáo trình bày tới Cư dân qua các buổi họp chia sẻ thông tin, thông qua Thông báo số 11-TB/2024/BQT-G ngày 05/10/2024 của Ban quản trị về Công tác quản trị và vận hành tòa nhà, nay tiếp tục thông tin thêm đến Cư dân các nội dung quan trọng khi áp dụng Luật Nhà ở 2023 và công tác vận hành tòa nhà:

- Ban quản trị nhận được tham vấn từ công ty Savills sau các sự kiện Luật Nhà ở 2023, Thông tư 05/2024/TT-BXD... chính thức có hiệu lực thì hành đã ảnh hưởng đến toàn bộ dự trữ ngân sách, tình hình tài chính. Như quy định khoản 2, Điều 151 quy định giá dịch vụ quản lý vận hành không bao gồm chi phí mua bảo hiểm cháy nổ, thù lao ban quản trị... hay tại khoản 4 Điều 153 Luật Nhà ở 2023 quy định phải chuyển doanh thu phụ trội phải chuyển về quỹ bảo trì, chỉ 02 quy định này đã thay đổi toàn bộ dự trữ ngân sách của tòa nhà được lên kế hoạch, Cư dân lưu ý là số tiền này không bị mất đi, tiền này được chuyển vào tài khoản bảo trì nên không được sử dụng để chi cho các hạng mục vận hành của tòa nhà như quy định cũ đã cho phép. BQT đã cố gắng xoay xở, cân nhắc và chỉ quyết định thực hiện các hạng mục tối giản để tiết kiệm chi tiêu. Trong bối cảnh đó, BQT cùng BQL đã cố gắng cân đối để chưa phải báo cáo Cư dân thực hiện tăng phí quản lý vì việc tăng phí sẽ có tác động đến khoản chi trả của Cư dân.

- Ban quản trị đã cố gắng tìm hiểu thông tin, tham vấn Cư dân có chuyên môn, đang làm việc trong lĩnh vực về thuế và 02 lần mời Cư dân, tổ chức công khai mời họp mặt người dân nhằm chia sẻ tình hình và tham vấn ý kiến người dân về vấn đề liên quan đến công tác khai, thu thuế liên quan đến công tác quản lý, vận hành tòa nhà.

- Ban quản trị gửi công văn báo cáo tình hình đến UBND xã Phước Kiển, UBND huyện Nhà Bè, đồng thời gửi các công văn thỉnh thị đến Chi cục thuế Quận 7 - Nhà Bè, bên cạnh đó gửi trực tiếp Công văn đến Cục thuế TP.HCM về các sự việc trên để đề nghị được hướng dẫn cụ thể có nội dung có liên quan. Sau đó BQT nhận được 02 công văn phúc đáp từ Chi cục thuế Quận 7 - Nhà Bè (trả lời vào ngày 04/10/2024 và ngày 07/11/2024) có cùng nội dung là Chi cục thuế Quận 7 - Nhà Bè sẽ thỉnh thị ý kiến cơ quan cấp trên, chờ hướng dẫn từ Cục thuế TP.HCM, sau đó sẽ hồi đáp đến Ban quản trị.

- Ban quản trị đã nhận được tư vấn việc áp dụng chính sách của Savills qua Công văn 248, nội dung khẳng định việc thu phí quản lý có thuế là đúng quy định về chế độ thuế hiện hành. Trước sự thay đổi lớn do sự điều chỉnh của pháp luật liên quan, BQT sau khi bàn bạc, cân nhắc ngân sách, tài chính đã đồng ý chủ trương tạm thu kinh phí vận hành có thuế như thời gian từ tháng 10 đến nay trên tinh thần tôn trọng và cầu thị ý kiến người dân nên BQT yêu cầu BQL thực hiện từng bước thu chi rõ ràng song song với việc gửi công văn hỏi các cơ quan chức năng để đảm bảo cơ sở pháp lý chắc chắn.

- Sau khi nhận được phản hồi chính thức từ cơ quan thuế về vấn đề, BQT sẽ nhanh chóng thông tin, cập nhật đầy đủ nội dung, phương thức xử lý các phương án có thể phát sinh đến Cư dân để Cư dân nắm biết, theo dõi và có quyết định sau cùng về ý tăng phí quản lý với mức phù hợp nhằm

bù lại đối với các khoản tiền thay đổi do áp dụng Luật mới, ii) giảm bớt một số dịch vụ nhằm tương ứng nguồn tiền thu được từ phí quản lý hiện tại, iii) thay đổi công ty quản lý có đơn giá thấp hơn tương ứng nguồn tài chính hiện có.

- Tất cả hồ sơ, chứng từ thu chi... của tòa nhà từ trước đến hiện tại và cả sau này, Ban quản trị yêu cầu Ban quản lý phải đảm bảo lưu trữ khoa học, dễ khai thác, sẵn sàng trình bày, thông tin đầy đủ đến cư dân có nhu cầu tìm hiểu, giám sát.

B.5. Đối thoại, giải đáp và kiểm sát ý kiến Cư dân

B.5.1. Đối thoại, giải đáp (nội dung trao đổi, giải đáp được ghi nhận và trình bày theo ý kiến)

Chủ sở hữu	Nội dung góp ý	BQT phản hồi
Ông Trần Quang Sơn - D.14.14	- Hội nghị phải đủ 2/3 tổng số căn hộ tham dự mới đạt đủ số lượng tổ chức hội nghị. Đề nghị tổ chức lại hội nghị. - Ban quản trị đã hết nhiệm kỳ không nên ứng cử lại nên nhường lại cho các ứng viên khác. - Các tài liệu hội nghị tại sao mới gửi khi đến tham dự (không nhận được tài liệu Hội nghị trước ngày diễn ra).	* Ông Huỳnh Hữu Phương phản hồi: Số lượng tham dự đạt 890/1.684 căn hộ (đạt tỷ lệ 52.85%) là vượt mức 50% được quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD nên hội nghị được tiến hành đúng quy định. Không có quy định yêu cầu hội nghị phải đạt 2/3 tổng số căn hộ đủ tỉ lệ diễn ra. Nên yêu cầu của Cư dân không phù hợp. * Ông Phùng Trung Phong phản hồi: - Các tài liệu liên quan được gửi nhiều ngày trước khi hội nghị diễn ra (qua nhiều kênh Mail căn hộ, dân thông tin sảnh các tháp...) để người Cư dân quan tâm nghiên cứu tìm hiểu trước để nắm rõ nội dung, trao đổi trọng tâm. - Sau 03 lần Tòa nhà thông báo mời ứng cử tuy nhiên không nhận được số lượng đủ hồ sơ, bên thân nhận được đề nghị tiếp tục tái cử từ Cư dân nên để tái ứng cử để tham gia vận hành chung cư.
Ông Huỳnh Văn Sĩ - B.14.03	- Đề nghị BQT trình bày nhiệm vụ của từng thành viên và kết quả hoạt động trước khi bầu. Cụ thể: Xử lý defect gạch bong tróc, BBQ, thay mới đèn, mỗi năm có vệ sinh kính mặt ngoài... để Cư dân đánh giá nhiệm vụ. - Khi xây tháp A, Nova có chính sách hỗ trợ cư dân giảm 50% PQL của 06 tháng liền kề, đến nay vẫn chưa được hỗ trợ.	* Ông Phùng Trung Phong phản hồi: - BQT đã phân chia nhiệm vụ từng nhân sự khi nhiệm kỳ I được công nhận: + Ông Huỳnh Hữu Phương hoạt động chung của tòa nhà, tiếp nhận phản ánh của Cư dân đến BQT. + Ông Phùng Trung Phong giám sát về an ninh và PCCC. + Bà Trần Huyền Trang giám sát về tài chính. + Ông Nguyễn Văn Nam giám sát về vệ sinh. + Ông Phạm Châu Phúc Sinh giám sát về vận hành bãi xe và thu chi. - Các ứng viên BQT thực hiện nhiệm vụ trong cả nhiệm kỳ đều được Cư dân quan tâm, theo dõi chứ không chỉ có gói gọn trong buổi trình bày ngày hôm nay. Ứng viên tái cử BQT đều được phân công nhiệm vụ rõ ràng, mỗi người thực hiện nhiệm vụ được phân công.

		- Về vệ sinh kính mặt ngoài có chi phí rất lớn, nên BQT phải đưa ra hội nghị vào tháng 5/2024 nhưng do không đủ tỉ lệ tham dự dẫn đến không quyết định được nội dung nào. Đến năm nay thì ngân sách chưa bố trí được do có sự thay đổi lớn về luật, thông tư liên quan. BQT sẽ báo cáo đến Cư dân tòa nhà ngay khi sắp xếp được nguồn tiền thực hiện. - Về defect tại tòa nhà ngày 28/10/2024 hết hạn bảo hành từ CĐT, BQT đã yêu cầu BQL đi kiểm tra từng vị trí tại tòa nhà cũng CĐT để tiến hành bảo hành đợt cuối. * Ông Ngô Khắc Minh Trí phản hồi: Tại thời điểm đó luật nhà ở mới chưa có hiệu lực nên được phép căn trên giá bán sản phẩm bất động sản, tuy nhiên Luật nhà ở 2023 có hiệu lực chủ đầu tư thống nhất chỉ trả trực tiếp số tiền hỗ trợ đến cư dân đi ký Phụ lục.
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - G.21.02 D.20.02	1. Đề nghị gặp BQT giải thích thuế VAT nhưng BQT đã hẹn tới HN sẽ phản hồi. 2. Giải thích về công văn 3487 Savills đã nhận được vì theo công văn này việc thu VAT là vô lý. 3. Trong công văn của cục thuế hướng dẫn BQL không phải kê khai thuế VAT? Việc thu VAT mà không nộp về ngân sách nhà nước là không hợp lý. 4. Khi có Công văn 3487, BQL không thu VAT từ tháng 5/2024-09/2024 và đến tháng 10/2024 tiếp tục thu lại VAT. Đề nghị BQL trả lại số tiền thu VAT. 5. BQL thực hiện công tác quản lý có chi phí trả lương cho nhân viên, đó là đóng Bảo hiểm cho nhân viên nên cư dân không chịu phần VAT này. 6. Không đồng ý với nội dung Thông báo phí tháng 12/2024 có ghi nội dung "Đã bao gồm chi phí VAT của hàng hoá dịch vụ đầu vào". Việc phí dịch vụ thêm hoặc	1. Đại diện Công ty Savills - Bà Thủy phản hồi: - Theo các chính sách hướng dẫn thuế Savills đã nhận được các công văn liên quan các thời điểm thu phí, xuất hóa đơn chứng từ kê khai thuế GTGT, thuế TNDN. Trước Công văn 3487, Savills đang vận dụng Công văn 2539 của Tổng cục thuế Hà Nội trong văn bản này để cấp đến khi thu các khoản phí dịch vụ, phí vận hành sẽ xuất hóa đơn GTGT đồng thời kê khai các chi phí dịch vụ mua vào. Theo Công văn 3487 khi thu phí theo hình thức thu hộ chỉ hộ, chỉ lập chứng từ thu, không xuất hóa đơn, không kê khai, không nộp thuế GTGT, thuế TNDN. Căn cứ Nghị định 95 Savills tự vẫn BQT thu phí có bao gồm thuế. 2. Ông Phùng Trung Phong phản hồi: - Về thuế đại diện Savills chịu trách nhiệm phản hồi về chuyên môn đến Cư dân. Về phía BQT sau tư vấn của Savills về khoản thuế, BQT đã trình bày tường tận các chi tiết liên quan trong Thông báo số 11-TB/2024/BGT-G ngày 05/10/2024 của BQT về công tác quản trị và vận hành tòa nhà, BQT tiếp tục tham vấn Chi cục thuế Quận 7-Nhà Bè và Cục thuế Tp.HCM (02 lần gửi Công văn và nhận được Công văn phản hồi của CCT Quận 7-Nhà Bè), trên cơ sở tình hình thực tế tại tòa nhà

thiếu không liên quan đến cư dân và cư dân không phải chịu phần phí này. 7. Theo quy định của khi thay đổi phí dịch vụ phải thông qua hội nghị cư dân. 8. Dịch vụ bảo vệ không phải xuất hóa đơn, VAT đầu vào chi thể hiện mua cây cảnh, thuốc, hóa chất... là hàng hóa đầu vào, chi phí nhân công là lương nên không đóng VAT.	tại thời điểm đó, BQT đã thực hiện chủ trương BQL thu phí có thuế từ tháng 10/2024. - Như nội dung chín sẽ ở phần trên, BQT đã cố gắng cả cấu vào tình hình tài chính hiện tại, trên cơ sở các thay đổi quá lớn về Luật Nhà ở đã gây khó khăn cho công tác quản trị, vận hành. - Sau khi có phản hồi chính thức từ Cơ quan thuế, BQT sẽ cập nhật đến Cư dân các phương án: i) tăng phí quản lý với mức phù hợp nhằm bù hụt đối với các khoản tiền thay đổi do áp dụng Luật mới, ii) giảm bớt một số dịch vụ nhằm (trong ứng nguồn tiền thu được từ phí quản lý hiện tại, iii) thay đổi công ty quản lý có đơn giá thấp hơn tương ứng nguồn tài chính hiện có để Cư dân lựa chọn, quyết định sau công, BQT sẽ thực hiện theo phương án lựa chọn của Cư dân quyết định. 3. Bà Trần Huyền Trang giải thích thêm về thuế: Tòa nhà đang thuê Savills, dịch vụ bảo vệ, vệ sinh các đơn vị này đều xuất hóa đơn cho tòa nhà, BQT đại diện cư dân làm LNC thanh toán nên các công ty dịch vụ đều phải phải hạch toán thuế. 4. Ông Huỳnh Hữu Phương phản hồi: - Mặc dù, Cư dân đã tiếp xúc trực tiếp nhận sự chuyển môn thuộc BQL, và đại diện BQL đã giải thích trực tiếp nhưng cư dân Mai không đồng ý với việc giải thích nêu trên. - Phản hồi lại thông tin Cư dân Mai cho rằng đã yêu cầu BQT trả lời nhưng không được trả lời. BQT khẳng định ngay sau khi nhận được thông tin có cư dân thắc mắc, đã yêu cầu BQL gửi mail mời Cư dân sắp xếp thời gian để đại diện Công ty Savills trao đổi về chuyển môn liên quan, tuy nhiên BQL gửi 02 mail đến cư dân nhưng không nhận được hồi âm; BQL sau đó đã hẹn mời và sẽ giải đáp trực tiếp với Cư dân tại hội nghị. Ông Phương trình bày lại và kết thúc phần hỏi đáp về thuế như sau: + BQT/BQL không bày ra công việc lớn để phải tốn công sức giải quyết, việc liên quan đến nguồn tiền, tài chính này bắt nguồn từ sự thay đổi về Luật, Nghị định, Thông tư... + Khi bắt đầu phát sinh các sự việc liên quan đến thuế và luật mới: Công ty Savills đã nhiều lần tham vấn nhiều phương án với BQT (Không phải
--	--

		công ty Savills tham vấn việc gì, BQT cũng tin tưởng đồng thuận). + Góp phần xác minh các tham vấn của công ty Savills: BQT đã nhiều lần mời các chuyên gia khác để tham vấn ý kiến đồng thời 02 lần mời công khai người dân hội họp tại phòng SHCD tháp B để tiếp tục báo cáo, chia sẻ về vấn đề này. Vì đây là sự tôn trọng, cầu thị thiết yếu của BQT đối với người dân. + Trước khi thực hiện công tác tạm thu theo tham vấn của Savills chúng tôi đã thực hiện các bước thông tin rộng rãi, công khai đến cư dân, cụ thể vừa hội họp báo cáo người dân vừa phát thông báo số 11 ngày 05/10/2024 đồng thời vẫn báo cáo chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng. + Cụ thể: Cơ quan thuế Quận 7 - Nhà Bè đã nhận được công văn của BQT nhưng cơ quan này vẫn chưa thể trả lời ngay cho BQT mà phải chờ hướng dẫn chỉ đạo từ Cục thuế TP.HCM, các công văn nói trên được trình chiếu công khai tại hội nghị. + Tóm lại khi được sự trả lời chính thức từ Cục thuế TP.HCM, BQT sẽ họp báo cùng các bên liên quan và thông tin đến cư dân phương án, hình thức thực hiện theo đúng quy định pháp luật.
Ông Trần Hậu Danh - B.17.08	- Đề nghị BQT công bố toàn bộ số lượng tham dự và ủy quyền tại hội nghị. - Yêu cầu kiểm phiếu tại ngay tại hội nghị không đồng ý vào VP.BQL để kiểm phiếu. Nếu không kiểm phiếu tại Hội nghị thì không tham gia kiểm phiếu. - Góp ý thêm 05 vấn đề chưa được giải đáp: a. Đề nghị CĐT làm rõ quyền sở hữu phần diện tích siêu thị Gensai và Winmart. b. Đề nghị BQT tiếp tục gửi Công văn đến CĐT Nova bàn giao bán vẽ. c. BQT lấy ý kiến cư dân đề nghị Nova cấp sổ hồng.	* Ông Phùng Trung Phong phản hồi: - Để thể hiện minh bạch, sau khi hội nghị kết thúc, BQT đề nghị BQL tổng hợp, thực hiện gửi đến căn hộ đã tham dự/ủy quyền tham dự để cảm ơn sự quan tâm đến vấn đề của chung cư và để Cư dân được kiểm chứng việc tham dự/ủy quyền của chính mình. Cư dân tham dự hội nghị không đồng ý việc công bố dọc cụ thể thông tin từng căn ủy quyền trước hội nghị như yêu cầu của ông Danh. - Cư dân Phương Nam ý kiến lại về việc ông Danh đề nghị kiểm phiếu ngoài hội nghị: việc kiểm phiếu thực hiện tại văn phòng để đảm bảo sự yên tĩnh, tập trung, không làm lộ thông tin và kết quả của từng người biểu quyết, việc giám sát được thực hiện chính đáng, công khai thì kiểm phiếu tại văn phòng sẽ không ảnh hưởng đến kết quả, nên ông Danh không tham gia thì Cư dân xung phong tham gia kiểm phiếu.

	d. Chương trình giám phí quản lý của CĐT đến hiện tại vẫn chưa được thực hiện. e. Về thuế VAT, Ông Danh phát biểu: + Không có chuyên môn về thuế, BQT có thể trưng cầu ý dân để chọn đơn vị quản lý khác để giám PQL vì lần đầu thu thuế. + Yêu cầu thông báo phí thể hiện rõ đơn giá và thuế riêng biệt, BQL có đề nghị làm bảng kê và đồng thời gửi phiếu đề nghị đến BQT đến nay chưa phản hồi. f. Yêu cầu CĐT trả lời cư dân về tiến độ xử lý defect chậm chạp, không được như mong muốn.	- BQT đã gửi rất nhiều công văn đến các bên liên quan (về sổ hồng, defect, bản vẽ, quyền sở hữu 02 shophouse) mà ông Danh phản ánh BQT không thực hiện. - Cầu hỏi về chủ quyền, về chương trình giám phí, về chậm xử lý defect, BQT đề nghị đại diện CĐT Nova sẽ trả lời đến cư dân. * Đại diện CĐT Nova - Ông Ngô Khắc Minh Trí phản hồi: - Về công tác bảo hành tại tòa nhà: CĐT xác nhận đã nhận được văn bản với nội dung trong tự từ UBND huyện Nhà Bè và báo cáo hội nghị sẽ có văn bản chính thức phản hồi về nội dung này. - Khẳng định phần diện tích Genshai và Vinnart thuộc sở hữu CĐT Nova và đã có Công văn xác nhận gửi đến BQT và Cư dân Danh đã được xem, biết về nội dung này. - Liên quan bảo hành 60 tháng: Tiến độ xử lý bảo hành chưa đạt do gặp nhiều khó khăn về nhân lực và nguyên vật liệu. Nova đã kết hợp cùng BQL ghi nhận lại tất cả các lỗi defect và sẽ gửi kế hoạch xử lý sớm. Nova cũng chia sẻ thêm đã nhận 02 công văn từ BQT yêu cầu thực hiện nhanh chóng, đầy đủ cho tòa nhà. Theo kế hoạch đầu năm 2025 Nova sẽ tiến hành xử lý hoàn tất các tồn đọng bảo hành cho cư dân.
Ông Nguyễn Quốc Đại- B.22.14	- Ban kiểm phiếu sẽ mời ít nhất 02 cư dân đại diện vào kiểm tra giám sát và đề xuất Ông Trần Hậu Danh và 01 cư dân khác tham gia kiểm phiếu. Trong quá trình kiểm phiếu, có thể lấy bất kỳ phiếu ủy quyền để trực tiếp xác minh. - Về thuế: đề nghị BQT có thể thuê đơn vị thứ 3 để thẩm định, tư vấn với BQT, Savills về tính pháp lý. - Đề nghị CĐT cung cấp thông tin về thời gian, kế hoạch, bàn giao tháp A và làm rõ chi phí vận hành do đơn vị nào chi trả.	* Ông Phùng Trung Phong phản hồi: BQT cảm ơn Cư dân đã quan tâm góp ý để thực hiện phương án an toàn, nhưng xét lại thì phương án tốt nhất hiện nay là sẽ chờ cơ quan thuế trả lời chính thức vì BQT đã thành thị ý kiến Cơ quan thuế. Hiện tại nếu thuê đơn vị tư vấn thuế thì thứ nhất sẽ phát sinh chi phí, thứ hai là nội dung tư vấn của họ có được xem là cơ sở pháp lý để BQT thực hiện sau cũng, miễn trách nhiệm với cơ quan thuế hay không. Do đó tòa nhà sẽ đợi sự trả lời bằng văn bản và thực hiện theo sự chỉ đạo của cơ quan thuế để đảm bảo tính pháp lý. * Đại diện CĐT Nova - Ông Ngô Khắc Minh Trí phản hồi: - Dự án Sunrise Riverside Lô G gồm 06 tháp, Nova sẽ gửi công văn đề nghị BQT tiếp nhận tháp A sau khi đủ điều kiện bàn giao. Vì tổng thể là 01

		đều là nền cư dân cả 06 khối tháp đều có quyền sử dụng chung tiện ích theo thiết kế. - Nova đang có hợp đồng quản lý tháp A riêng biệt với Savills chỉ phí quản lý chỉ trả từ Nova.
Bà Đoàn Duy Minh Trâm - C.03.06	- BQL chưa sẵn sàng trong kiểm tra giám sát bảo vệ, vệ sinh, khi nhận được thông tin mới xử lý. - Thi công tháp A: ảnh hưởng đến rất nhiều cư dân từ tiếng ồn, dòng nước muối phát sinh ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân. - Thuế VAT: Savills đã làm việc với Cục thuế, BQT cũng gửi công văn đề hỏi các vấn đề đến Cục thuế, tòa nhà hoạt động dưới sự kiểm soát cơ quan thuế nên khi cơ quan thuế có sự trả lời thì sẽ thực hiện theo, đề nghị không tranh cãi về vấn đề thuế này nữa. Bản thân cũng làm ngành có liên quan đến thuế nên nhận nhận khách quan là cách thực hiện như BQT tòa nhà hiện đang thực hiện là phù hợp, cần chờ sự trả lời của cơ quan thuế thì sẽ thực hiện theo.	* Ông Phùng Trung Phong phản hồi: - BQT/BQL trân trọng mời Cư dân để trao đổi cụ thể, ghi nhận góp ý của cư dân về vấn đề vận hành, giám sát, kiểm tra của BQL. BQL cũng ghi nhận các nội dung phản ánh của Cư dân để có cách thức tổ chức thực hiện hiệu quả hơn. - Sau khi có kết quả bầu cử BQT Nhiệm kỳ 2025-2028 chính thức sẽ tiến hành phát thông tin đến cư dân tòa nhà về phân công nhiệm vụ từng thành viên đến toàn cư dân nắm biết, giám sát.
Bà Võ Thị Mỹ Hạnh - B.12.14	- Nếu 01 tháp không chọn 01 người trong phiếu thì phiếu đó có hợp lệ hay không? - Hiện tại, các phòng sinh hoạt cộng đồng còn trống nhiều, tiện ích chỉ có bóng đèn, kế hoạch BQT có cái tạo gì thêm cho cư dân sử dụng hay không? - Không thấy hướng dẫn bầu cử, bầu chọn.	* Ông Huỳnh Hữu Phương phản hồi: Trong phiếu bầu quyết có phần hướng dẫn bầu quyết. Tòa nhà đã nhiều lần phát thông báo mời tham gia ứng cử, BQT đã vận động nhưng vẫn không nhận được thêm hồ sơ ứng cử, do đó sau khi hết thời hạn nhận hồ sơ BQT đã tham vấn chính quyền địa phương và tổ chức thực hiện hội nghị theo quy định. * Ông Phùng Trung Phong phản hồi: Ban quản trị hiện đang rất khó khăn trong việc cần đổi nguồn tài chính, ngân sách để đảm bảo đủ công tác vận hành tòa nhà trong hoàn cảnh sự thay đổi nhiều về Luật; Các kế hoạch cải tạo này có kinh phí rất lớn cần phải được sự đồng thuận từ phía cư dân thông qua biểu quyết. Các quy chế hiện đang được áp dụng, thực hiện tại tòa nhà đều được thể hiện trong tài liệu hội nghị đã gửi đến Cư dân trước hội nghị, và tài liệu in ngay tại hội nghị.

Bà Dương Tuyết Hạnh - E.11.06	- Từ đầu chưa nghe góp ý đồng viên Ban quản trị trong khi nhận thấy các ban đã đang cố gắng làm rất tốt nhiệm vụ hỗ trợ Cư dân, việc gì làm tốt thì khen, việc gì chưa tốt chúng ta cứ lên tiếng góp ý để Ban quản trị chỉnh chỉnh, sửa chữa để làm tốt hơn. - Bổ sung thêm ý kiến của Bà Mỹ Hạnh: mỗi 01 tháp chỉ có 01 ứng viên theo quy định hiện hành mỗi tháp phải có ít nhất 01 đại diện, do đó mặc định ứng viên đó đạt nhưng không hẳn đạt được sự ủng hộ của tất cả Cư dân.	Bà Trần Huyền Trang phản hồi: BQT nhiệm kỳ 2022-2025 có tôi, ông Sinh, ông Phong nêu ý định không tái ứng cử, nhưng sau 03 lần phát thông báo vẫn không nhận thêm được hồ sơ ứng cử, bên cạnh sự vận động của chính quyền địa phương cũng trao đổi vận động tái ứng cử của cư dân ủng hộ nên bản thân mới tiếp tục tái ứng cử nhiệm kỳ 2025-2028.
Đại diện cư dân E.10.11 D.10.03 C.04.05 D.13.11	- Gửi lời cảm ơn đến BQT Nhiệm kỳ 1 đã nhiệt tình hỗ trợ cư dân trong nhiệm kỳ qua. Tuy nhiên nhiệm vụ giữa các thành viên cần rõ ràng hơn để cư dân theo dõi, nắm biết để có đánh giá mức độ hoàn thành. - Các góp ý của Cư dân chúng ta nên mang tính chất xây dựng để tòa nhà tốt đẹp hơn, ban quản trị cũng là cư dân họ cũng muốn làm cho tốt thêm chung cư. - Góp ý giữa nhiệm kỳ làm một khảo sát tín nhiệm Ban quản trị hoặc ngay trước khi tổ chức hội nghị có khảo sát, phản hồi đến cư dân nắm được, tránh tình trạng ra đến hội nghị tranh luận, giải đáp các vấn đề có thể giải quyết trước đó, khó khăn lắm cư dân mới tham dự đồng đủ nên hội nghị cần dành nhiều thời gian để bàn việc chính, chủ trương lớn của tòa nhà.	Ban quản trị gửi cảm ơn đến Quý cư dân đã tin tưởng và ủng hộ BQT trong nhiệm kỳ qua, các góp ý Ban quản trị xin ghi nhận và sẽ nghiên cứu tổ chức thực hiện khi điều kiện thuận lợi. Ban quản trị hiện tại cũng mong muốn Ban quản trị mới sẽ thúc đẩy tiến hành khóa sát đến cư dân giữa nhiệm kỳ.
Ông. Huỳnh Hữu Phương- BQT	Đề nghị CET Nova chia sẻ về tiến độ cấp sổ hồng tháp D bị chậm.	Ông Ngô Khắc Minh Trí - Đại diện Nova phản hồi thông tin sổ hồng tháp D hiện chưa có thông tin ngày cụ thể vì đã nộp hồ sơ theo quy định. Công tác cấp giấy vẫn đang được STNNĐT thực

		hiện xét duyệt đúng theo quy trình và không bị bất kỳ vướng mắc về pháp lý.
--	--	---

B.5.2. Các nội dung lấy ý kiến khảo sát của Cư dân

Ban quản trị khảo sát lấy ý kiến Cư dân về chủ trương, nghiên cứu, tính toán chi phí và trước khi thực hiện sẽ công khai thông tin trước Cư dân.

Nội dung số 1: Phối hợp Chủ sở hữu lắp đặt đầu đọc thẻ, của từ (hướng từ siêu thị ra nội khu) tại siêu thị Genshai tháp G. => **Hội nghị đồng ý chủ trương, giao BQT tổ chức thực hiện.**

Nội dung số 2: Tập kết xe điện tại vị trí tầng hầm nơi thuận lợi trong việc giám sát; Và liên hệ cơ quan nhà nước, công ty liên quan để lắp trạm sạc xe điện trên khuôn viên đất Tòa nhà. => **Hội nghị đồng ý chủ trương, giao BQT tổ chức thực hiện.**

Nội dung số 4: Thu phí đối với Huấn luyện viên gym (PT) ngoài Tòa nhà có sử dụng thiết bị phòng gym của Tòa nhà để huấn luyện cho Cư dân Tòa nhà => **Hội nghị đồng ý chủ trương, giao BQT tổ chức thực hiện.**

Nội dung số 3; Nội dung số 5; Nội dung số 6: => **Cư dân chưa đồng thuận thực hiện.**

Nội dung số 7: Ban quản trị xin phép hội nghị được rút nội dung này khỏi chương trình hội nghị, sau khi có thông tin chính thức liên quan, Ban quản trị sẽ báo cáo đến cư dân.

B.6. Kết quả kiểm phiếu (có biên bản kèm theo)

Bà Trần Thanh Mỹ đại diện Ban Kiểm phiếu trình bày trước khi công bố kết quả kiểm phiếu: Ban Kiểm phiếu chọn ngẫu nhiên một số phiếu biên quyết mà chủ sở hữu ủy quyền tham dự để kiểm tra, xác thực sự thật chính xác. Kết quả kiểm tra xác thực: các thông tin được kiểm tra đều đúng báo cáo chính xác, trùng khớp.

B.6.1. Kết quả bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028

- Ban Kiểm phiếu thông qua kết quả kiểm phiếu, cụ thể như sau:

STT	Họ và Tên	Căn hộ	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	Ông. Huỳnh Hữu Phương	B.05.09	63468,3	86 %
2	Ông. Phùng Trung Phong	B.19.01	62231,7	84 %
3	Ông. Nguyễn Văn Nam	C.24.14	57903,6	78 %
4	Ông. Trần Ngọc Phương	C.22.13	7120,4	10%
5	Bà. Trần Huyền Trang	D.04.13	65124,5	88 %
6	Ông. Phan Châu Phúc Sinh	E.12.05	58738,7	79 %
7	Ông. Trần Anh Phong	B.18.06	8483,4	11%
8	Ông. Nguyễn Hoài Văn	G.23.05	64995,2	88 %

- Căn cứ kết quả bầu cử, quy chế bầu, các Ông/Bà sau đây trúng cử Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028:

STT	Họ và Tên	Căn hộ	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	Ông. Huỳnh Hữu Phương	B.05.09	63468,3	86 %
2	Ông. Phùng Trung Phong	B.19.01	62231,7	84 %
3	Ông. Nguyễn Văn Nam	C.24.14	57903,6	78 %
4	Bà. Trần Huyền Trang	D.04.13	65124,5	88 %
5	Ông. Phan Châu Phúc Sinh	E.12.05	58738,7	79 %
6	Ông. Nguyễn Hoài Văn	G.23.05	64995,2	88 %

- Thành viên trưng cầu họp bầu chọn Trưởng ban, Phó ban. Kết quả như sau:

+ Ông Huỳnh Hữu Phương, số phiếu 7/7, tỉ lệ: 100%, Trưởng ban;

+ Ông Phòng Trung Phong, số phiếu 7/7, tỉ lệ: 100%, Phó ban;

+ Ông Ngô Khắc Minh Trí, do Chủ đầu tư giới thiệu, Phó ban.

D.6.2. Kết quả biểu quyết các nội dung tại hội nghị

- Ban Kiểm phiếu thông qua kết quả kiểm phiếu, cụ thể như sau:

STT	Vấn đề biểu quyết	Đồng ý (%)	Số phiếu
1	Ngân sách vận hành năm 2025	85 %	62746,9
2	Ngân sách bảo trì năm 2025; Kế hoạch bảo trì khu vực sở hữu chung	85 %	63026,4
3	Bổ sung nội quy Tòa nhà	83 %	61773,3

- Căn cứ kết quả kiểm phiếu, các nội dung sau đã được hội nghị thông qua:

STT	Vấn đề biểu quyết	Kết quả
1	Ngân sách vận hành năm 2025	Thông qua
2	Ngân sách bảo trì năm 2025; Kế hoạch bảo trì khu vực sở hữu chung	Thông qua
3	Bổ sung nội quy Tòa nhà	Thông qua

C. GIAO NHIỆM VỤ CHO BAN QUẢN TRỊ

Căn cứ kết quả bầu cử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung và kết quả khảo sát ý kiến tại hội nghị về một số hoạt động, hội nghị giao Ban quản trị nhiệm kỳ 2025-2028 tổ chức thực hiện đúng quyền và trách nhiệm được quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng, cũng như thực hiện đúng các văn bản pháp luật khác có liên quan.

D. BẾ MẠC HỘI NGHỊ

Ông Huỳnh Hữu Phương thay mặt đoàn chủ tịch bế mạc hội nghị. Cảm ơn quý Cư dân, đại diện chính quyền địa phương tham dự hội nghị.

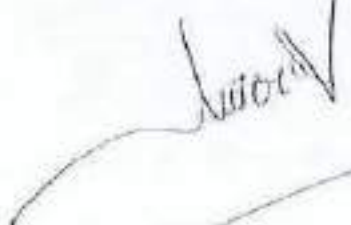
Hội nghị kết thúc lúc 14 giờ 16 phút cùng ngày, nội dung biên bản được thông qua, không ai có ý kiến gì khác.

THƯ KÝ HỘI NGHỊ

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH


Nguyễn Thị Thu


Nguyễn Thị Bảo Ngọc


Huỳnh Hữu Phương