

Số: 11.042025/BQLTN

Tp. Thủ Đức, ngày 19 tháng 04 năm 2025

THƯ PHẢN HỒI

V/v: Đơn đề nghị tiếp cận tài liệu từ đại diện cư dân

Kính gửi Quý Cư dân,

Lời đầu tiên, Ban Quản lý The Vista An Phú ("BQL") trân trọng gửi đến Quý Cư dân lời chúc sức khỏe và lời cảm ơn sâu sắc vì sự tin tưởng và hỗ trợ của Quý Cư dân trong suốt thời gian qua,

Tháng 03/2025, BQL đã tiếp nhận "Đơn đề nghị tiếp cận tài liệu" từ đại diện cư dân của 04 căn hộ thuộc các tháp T1-T2-T3-T4 với nội dung đề nghị Ban Quản trị ("BQT") và BQL phản hồi một số vấn đề liên quan đến hoạt động vận hành và quản lý toà nhà.

Trên tinh thần cầu thị và tôn trọng quyền tiếp cận thông tin của cư dân, BQL xin được phản hồi như sau:

NỘI DUNG CÂU HỎI	NỘI DUNG PHÚC ĐÁP
"BQT -BQL CBRE làm mất hồ sơ gốc của dự án The Vista"	<p><u>Phản hồi từ BQLTN:</u></p> <p><u>HNNCC lần đầu tại The Vista An Phú đã diễn ra vào năm 2014.</u> CBRE là đơn vị quản lý vận hành tiếp quản The Vista An Phú từ tháng 7/2023 và đang thực hiện công tác quản lý vận hành dựa trên những tài liệu, hồ sơ được bàn giao từ đơn vị QLVH tiền nhiệm, và những tài liệu hồ sơ mà BQT đương nhiệm bàn giao (nếu có). Quý cư dân vui lòng tham khảo tại:</p> <p><u>Khoản 3 Điều 10 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định về lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư:</u></p> <p>"Điều 10. Lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư</p> <p>[...]</p> <p><i>3. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ nhà chung cư bàn giao cho Ban quản trị bao gồm:....."</i></p>

	<p>Theo đó, đối với trường hợp chung cư có Ban quản trị, trong thời 20 ngày kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao đầy đủ 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị.</p> <p>Hiện tại, BQLTN chưa được cung cấp thông tin hồ sơ nào đang bị thất lạc/ mất, để có thể tìm hiểu thêm thông tin cần thiết, Quý Cư dân vui lòng nêu rõ nội dung các hồ sơ đề cập là gì để BQLTN rà soát lại các hồ sơ này thuộc giai đoạn nào nhận được hồ sơ bàn giao từ BQT (2020-2023).</p>
<p>Đối với việc cư dân yêu cầu tiếp cận tài liệu, hồ sơ tài chính của toà nhà và yêu cầu scan và công khai toàn bộ tài liệu tại các sảnh lễ tân cho cư dân (bất kì) được xem:</p>	<p>Trách nhiệm đơn vị quản lý vận hành:</p> <p>Căn cứ vào nội dung được quy định tại Tại Điều 43 Quy chế ban hành kèm <u>Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định về quyền của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư như sau:</u></p> <p>(1) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị).</p> <p>- Thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.</p> <p>(3) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn.</p> <p>Đồng thời hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.</p> <p>(5) Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, • Báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư,

	<ul style="list-style-type: none"> Lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. <p>(6) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.</p> <p>(9) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ.</p> <p>→ Hiện tại BQL đang thực hiện chức năng, quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo thông tư hướng dẫn và theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết với BQT:</p> <ul style="list-style-type: none"> Với những hồ sơ không có hướng dẫn yêu cầu công khai và có tính bảo mật hợp đồng, Quý Cư dân có nhu cầu tham khảo xin vui lòng đến xem hồ sơ trực tiếp tại văn phòng BQLTN, việc này cũng đảm bảo cho tính cạnh tranh công bằng khi các đơn vị dịch vụ tham gia chào giá cạnh tranh cho toàn bộ các dịch vụ tại The Vista. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở 2023 (số 27/2023/QH15), không có quy định về việc công khai các tài liệu như hợp đồng vận hành, kế hoạch bảo trì, hồ sơ gói thầu thông qua hình thức quét (scan) và tải lên tệp mềm.
--	--

Trên đây là thông tin phản hồi chính thức từ BQL đối với Đơn đề nghị tiếp cận tài liệu từ đại diện cư dân, BQL xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Cư dân và rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành, hợp tác tích cực từ Quý Cư dân trong việc xây dựng cộng đồng The Vista An Phú ngày càng văn minh, thân thiện và gắn kết.

Trân trọng,



NGUYỄN HOÀNG MINH TRIẾT