

Thứ Đức, ngày 26 tháng 05 năm 2024

**BIÊN BẢN
HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN
THE VISTA AN PHÚ NĂM 2024**

Thời gian: 09 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 05 năm 2024

Địa điểm: Tầng G, Tháp 02 – Phòng PMH – Tòa nhà The Vista An Phú – Số 62Bc Võ Nguyên Giáp, Khu Phố 15, Thủ Đức, TP.HCM

PHẦN I: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

1. Giới thiệu thành phần tham dự:

- ❖ Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú – nhiệm kỳ 2023 - 2026:
 - Ông **Trần Xuân Phương** Trưởng Ban Quản Trị
 - Ông **Nguyễn Vũ Hiên** Phó Ban Quản Trị
 - Ông **Nguyễn Văn Triển** Thành viên Ban Quản Trị
- ❖ Đại diện Chủ Đầu Tư – Công ty TNHH Capitaland - Vista:
 - Ông/ bà Phó Ban Quản Trị (Không tham dự vì lý do cá nhân)
- ❖ Đại diện Ban Kiểm Soát:
 - Ông **Mai Đức Bảo** Chủ hộ căn T3-23-03
- ❖ Đại diện Chính quyền địa phương:
 - Ông **Lê Thanh Sơn** Đại diện cho UBND Phường An Phú, TP. Thủ Đức
 - Ông Đại diện Công An Phường An Phú, TP. Thủ Đức
 - Ông **Vũ Văn Hiên** Bí thư chi bộ
 - Ông **Phạm Ngọc Thịnh** Trưởng Khu Phố 15
- ❖ Đại diện đơn vị quản lý vận hành tòa nhà - Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)
 - Bà **Nguyễn Thụy Đài Trang** Quản lý vùng
 - Bà **Trần Thị Thùy Trang** Quản lý tòa nhà The Vista An Phú
 - Ông **Đoàn Văn Hùng** Kỹ sư trưởng Tòa nhà The Vista An Phú
- ❖ Ban Thư ký:
 - Bà **Hoàng Thị Thùy Trang** Nhân viên CBRE (Việt Nam)
 - Bà **Hồng Kim Dung** Cư dân căn hộ T2 17.05

2. Khai mạc Hội nghị:

- Ban tổ chức tuyên bố lý do – khai mạc hội nghị.
- Căn cứ theo Điều 15 trong Hội nghị nhà chung cư thường niên trong Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (Thông tư 02) của Bộ xây dựng có nêu “ *Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất*”.

3. Giới thiệu nội dung chương trình Hội Nghị NCC thường niên 2024:

- Thông qua quy chế làm việc tại Hội Nghị NCC thường niên 2024
- Giới thiệu nội dung biểu quyết tại Hội Nghị NCC 2024

Thủ Đức, ngày 26 tháng 05 năm 2024

**BIÊN BẢN
HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN
THE VISTA AN PHÚ NĂM 2024**

Thời gian: 09 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 05 năm 2024

Địa điểm: Tầng G, Tháp 02 – Phòng PMH – Tòa nhà The Vista An Phú – Số 628c Võ Nguyên Giáp, Khu Phố 4, Thủ Đức, TP.HCM

PHẦN I: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

1. Giới thiệu thành phần tham dự:

- ❖ Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú – nhiệm kỳ 2023 - 2026:
 - Ông **Trần Xuân Phương** Trưởng Ban Quản Trị
 - Ông **Nguyễn Vũ Hiền** Phó Ban Quản Trị
 - Ông **Nguyễn Văn Triễn** Thành viên Ban Quản Trị
- ❖ Đại diện Chủ Đầu Tư – Công ty TNHH Capitaland - Vista:
 - Ông/ bà Phó Ban Quản Trị (Không tham dự vì lý do cá nhân)
- ❖ Đại diện Ban Kiểm Soát:
 - Ông **Mai Đức Bảo** Chủ hộ căn T3-23-03
- ❖ Đại diện Chính quyền địa phương:
 - Ông **Lê Thanh Sơn** Đại diện cho UBND Phường An phú, Quận 2
 - Ông Đại diện Công An Phường An phú, Quận 2
 - Ông **Vũ Văn Hiền** Bí thư chi bộ
 - Ông **Phạm Ngọc Thịnh** Trưởng Khu Phố 15
- ❖ Đại diện đơn vị quản lý vận hành tòa nhà - Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)
 - Bà **Nguyễn Thụy Đài Trang** Quản lý vùng
 - Bà **Trần Thị Thùy Trang** Quản lý tòa nhà The Vista An Phú
 - Ông **Đoàn Văn Hùng** Kỹ sư trưởng Tòa nhà The Vista An Phú
- ❖ Ban Thư ký:
 - Bà **Hoàng Thị Thùy Trang** Nhân viên CBRE (Việt Nam)
 - Bà **Hồng Kim Dung** Cư dân căn hộ T2 17.05

2. Khai mạc Hội nghị:

- Ban tổ chức tuyên bố lý do – khai mạc hội nghị.
- Căn cứ theo Điều 15 trong Hội nghị nhà chung cư thường niên trong Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (Thông tư 02) của Bộ xây dựng có nêu " Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất".

3. Giới thiệu nội dung chương trình Hội Nghị NCC thường niên 2024:

- Thông qua quy chế làm việc tại Hội Nghị NCC thường niên 2024
- Giới thiệu nội dung biểu quyết tại Hội Nghị NCC 2024

- Ban Quản Lý Tòa Nhà (BQLTN) báo cáo hoạt động vận hành tòa nhà năm 2023 và kế hoạch năm 2024
- Ban Quản Trị (BQT) báo cáo hoạt động của BQT năm 2023 và kế hoạch năm 2024
- Ban Kiểm Soát (BKS) báo cáo
- Ban Quản Lý Tòa Nhà (BQLTN) trình bày các nội dung biểu quyết.
- Phần thảo luận về nội dung biểu quyết
- Phần thảo luận về các vấn đề chung tại Tòa Nhà
- Giới thiệu thành phần ban kiểm phiếu và ban giám sát (mời 2 cư dân tình nguyện)
- Tiến hành biểu quyết và kiểm phiếu biểu quyết
- Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết
- Tuyên bố bế mạc Hội nghị NCC thường niên năm 2024

PHẦN I: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH CỦA BAN QUẢN LÝ

Người trình bày: Bà Trần Thị Thùy Trang – Trưởng Ban Quản Lý

Nội dung báo cáo gồm:

1. Nhân sự Ban Quản Lý Tòa nhà ("BQLTN")
2. Báo cáo các hoạt động của BQLTN trong năm 2023
3. Đánh giá chất lượng các đơn vị dịch vụ, công tác quản lý và vận hành, bảo dưỡng, duy trì, giám sát bảo trì sửa chữa các hệ thống của tòa nhà.
4. Công tác quản lý các đơn vị dịch vụ
5. Báo cáo công tác tuyên truyền, diễn tập PCCC, hợp đồng bảo hiểm cháy nổ và tài sản công cộng của tòa nhà theo quy định pháp luật
6. Tóm tắt thành tích và hạn chế trong quá trình vận hành tòa nhà năm 2023
7. Kế hoạch năm 2024

PHẦN II: ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ PHÁT BIỂU CHIA SẺ VỀ NỘI DUNG HNNCC THƯỜNG NIÊN 2024

Người trình bày: Ông. Trần Xuân Phương – Trưởng Ban Quản Trị

- Trình bày mục đích tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên theo quy định pháp luật tại "Điều 12 Thông tư 02/2016/TT-BXD và Điều 15 thông tư 05/ VBHN-BXD
- So sánh nội dung được đưa ra biểu quyết tại HNNCC thường niên theo quy định pháp luật và nội dung được đưa ra biểu quyết tại HNNCC thường niên The Vista 2024 là tương thích
- Ông Phương chia sẻ: "Hội nghị là nơi để BQT-BQL lắng nghe những tâm tư, chia sẻ, nguyện vọng, ý kiến tích cực từ cư dân để xây dựng cộng đồng Vista văn minh, đáng sống. Lắng nghe những chia sẻ và ý kiến về công tác quản lý vận hành tòa nhà. Mục đích chung tay kết nối cộng đồng cư dân The Vista trở lại đúng với hình ảnh ban đầu, là nơi đáng sống, văn minh, xanh sạch đẹp."

PHẦN III: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ

Người trình bày: Ông Trần Xuân Phương – Trưởng Ban Quản Trị

Nội dung báo cáo gồm:

1. Báo cáo hoạt động BQT năm 2023
2. Báo cáo quỹ bảo trì
3. Cập nhật tình trạng tòa nhà sau 10 năm hoạt động và đề xuất bảo trì tòa nhà
4. Kết quả đạt được trong nhiệm kỳ
5. Báo cáo về các tồn tại, hạn chế

6. Báo cáo hoạt động thu, chi tài chính dựa trên báo cáo kiểm toán năm 2023

7. Ngân sách 2023-2024 chưa được thông qua nhưng có một số hạng mục cấp thiết bắt buộc phải chi trước

MC phát biểu: Tới thời điểm hiện tại vẫn chưa đủ tỷ lệ để tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên, vì vậy xin ý kiến quý cư dân tiếp tục để đến phần thảo luận trong thời gian chờ đợi hội nghị đủ tỷ lệ để tiến hành biểu quyết. Quý Cư Dân vui lòng vận động các chủ sở hữu lân cận để tham dự hội nghị và thực hiện quyền biểu quyết. Nếu Quý Cư Dân đồng ý xin biểu quyết bằng cách giơ tay!

Hội nghị ghi nhận bằng hình ảnh: đại đa số cư dân đều giơ tay đồng ý tiếp tục hội nghị đến phần thảo luận.

PHẦN IV: PHÁT BIỂU TỪ BÍ THƯ CHI BỘ

Người trình bày: Ông **Vũ Văn Hiền**

Nội dung:

- Thành phố Thủ Đức chọn khu dân cư An Phú (kp 15) làm thí điểm
- Việc thành lập chi phố có 05 chi bộ
- Khu phố riêng biệt sẽ có thêm 1 kênh thông tin để tiếp thu ý kiến tập thể để làm việc vs UBND phường. BQT phối hợp xây dựng KP15 Vista trở nên khu dân cư văn minh
- Những gì giải quyết đc sẽ giải quyết ngay vào mỗi chiều thứ 6. Bí thư chi bộ sẽ kết hợp với BQT trong buổi tiếp dân để cùng giải quyết vấn đề bức xúc hoặc thắc mắc của cư dân

PHẦN V: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT - TỪ ĐẠI DIỆN BAN KIỂM SOÁT

Người trình bày: Ông **Mal Đức Bảo**

Nội dung:

- Nhân sự BKS gồm 6 thành viên, không hưởng thù lao và không chịu trách nhiệm về những vấn đề. Chỉ đưa ra những tư vấn cho BQT mà thôi, BKS kiến nghị BQT và BQL đề nghị cung cấp đủ thông tin cho cư dân nắm tình hình.
- Về vụ kiện NZM BKS đề nghị BQT mới nên phối hợp giải quyết vấn đề này vs BQT cũ.
- Về việc cư dân tự ý đập tường trong sửa chữa, BKS đề nghị BQT theo dõi chặt chẽ vấn đề này.
- Các thành viên BKS xin thôi giữ chức năng BKS nữa.

PHẦN VI: ĐÓNG GÓP Ý KIẾN CỦA ĐẠI BIỂU THAM DỰ HỘI NGHỊ

1. Ông/ bà: **Mr. Lloy – Chủ hộ căn T4-12A-04:** Ban Kiểm Soát có liên lạc chặt chẽ với BQT cũ và có trách nhiệm gì với cư dân?

⇒ Đại diện BKS trả lời: chúng tôi đã có 1 số tham vấn nhiều vấn đề với BQT và BQL, nhưng không có chức năng quyết định.

2. Ông/ bà: **Anh Phạm Đăng Hưng – Chủ hộ T5-06-04**

- Năm 2023 tôi có tham gia công tác hỗ trợ BQT cũ, gặp và trao đổi với Ban Kiểm Soát ("BKS"). Tôi nhận thấy BKS có những hành động thao túng BQT cũ và đang bao che cho BQT cũ. Đề nghị thành viên BKS nên kiểm điểm lại hành vi của mình.

3. Ông/ bà: **Chị Đào Thụy Minh Nguyệt – Chủ hộ T5-08-05**

- BKS được lập ra để làm gì? Không báo cáo cho cư dân? Những vấn đề tiêu cực tại sao BKS không tìm ra mà chỉ có cư dân phát hiện ra và tới hôm nay vẫn chưa được kiểm soát
- Tại sao Hợp Đồng của Nozomi (NZM) đã ghi rõ những trường hợp tăng ca không tính thêm phí sao NZM lại tính thêm chi phí tăng ca?

⇒ Cư dân trả lời: **Chị Vũ Kim Anh – Chủ hộ T4-02-04**

- Vấn đề về phân biệt tăng ca trong hợp đồng với NZM. Khi BQT yêu cầu nhân viên của Nozomi tăng ca thì

chi phí phải chi cho Nozomi là từ chi phí phát sinh của Tòa nhà.

- Tôi đề nghị nên xem lại các điều khoản trong hợp đồng và mô tả công việc từ Nozomi.

Ông/ bà: Chị Đào Thụy Minh Nguyệt – Chủ hộ T5-08-05

Đề nghị BQL hiện tại trả lời có tính chi phí tăng ca hay không?

⇒ **Đại diện BQLTN trả lời: Bà. Trần Thị Thùy Trang**

- Căn cứ theo HĐ Quản lý vận hành giữa CBRE – BQT tòa nhà Vista, chi phí nhân sự đã bao gồm chi phí tăng ca bao gồm các ngày lễ tết.

4. Ông/ bà: Mr. Friedrich Weiss – Chủ hộ T4-23-01

- Tài liệu HNNCC tiếng Anh gửi trước vài ngày diễn ra HN nên không đủ thời gian để tôi đọc và nghiên cứu các nội dung. Không cung cấp đủ thông tin về quy trình thi công, sửa chữa, cải tạo nên tôi không có đủ thông tin để có thể biểu quyết.
- Hội nghị đang sử dụng ngôn ngữ chính là tiếng Việt. Tuy nhiên theo tôi nên được thực hiện song ngữ, những người nước ngoài cũng cần hiểu toàn bộ nội dung trao đổi giữa BTC và cư dân
- Tôi rất biết ơn về các góp ý từ cư dân nên tôi không muốn nhìn bàn về những việc đã qua nữa, hãy nhìn về tương lai về cuộc sống tại đây, tôi muốn có sự thay đổi về giá trị chung cư. Sau bao nhiêu năm nữa thì quỹ bảo trì sẽ hết, kế hoạch chi toàn bộ quỹ bảo trì như thế nào. Quỹ bảo trì sử dụng trong nhiều năm qua đã giảm đi, và chắc chắn khi tòa nhà xuống cấp thì giá trị căn hộ không còn cao, mất giá trị và tôi muốn tòa nhà có phương án để gia tăng giá trị của tòa nhà

⇒ **Đại diện BQT – Ông Nguyễn Văn Triển trả lời:**

- BQT - BQLTN có trách nhiệm phải khảo sát hiện trạng hư hỏng, lập phương án sửa chữa, xây dựng dự toán và trình cư dân về kế hoạch chi tiêu quỹ bảo trì; để cư dân xem xét và quyết định thông qua biểu quyết để sửa chữa trong năm 2024 và trong các năm tiếp theo.
- BQT tuân thủ theo quy định của thông tư 05/VBHN – BXD, tất cả chi phí từ Quỹ bảo trì hàng năm đều đưa ra Hội nghị thông báo đến các cư dân.
- Quỹ bảo trì được gửi ngân hàng để sinh ra lãi suất
- Chiến lược tăng giá mua bán căn hộ của Tòa nhà không nằm trong nhiệm vụ của BQT. Vấn đề làm tăng giá mua bán chung cư thật khó kiểm soát và BQT không đủ khả năng để đưa ra phương án hay dự đoán giá mua bán trong tương lai.

5. Ông/ bà: Ông Phạm Văn Dương – Chủ hộ T3-G-03

- Tôi rất vui trong thời gian đặt viên gạch đầu tiên tại Tòa nhà The Vista An Phú, tôi là người theo từ đầu đến hiện tại, Hội nghị lần này đồng các đại biểu tham dự là điều đáng mừng.
- Cơ cấu hành chính tổ chức nhận xét: Ban Tổ Chức ("BTC") nên chuẩn bị kỹ hơn về người phiên dịch cho các cư dân nước ngoài, tôn trọng cư dân dù là người nước nào.
- BQLTN liệt kê những phần việc đã làm nhưng chưa đánh giá được và những việc đã làm có hiệu quả hay không nhằm mang đến sự hài lòng từ Cư dân.
- Công tác chuyển giao từ BOC cũ và BOC mới và BOC mới chưa nhận được tài liệu cũ từ BOC cũ. Phải chăng có điều khuất tất từ BOC cũ? Vì sao? Làm sao BQT mới điều hành được?
- Sự tương tác từ BOC với cư dân đang có vấn đề về mặt truyền thông.
- Về báo cáo tài chính: tôi xem Quỹ Bảo trì còn 61 tỷ. Tuổi đời 1 chung cư 50 năm mà đến thời điểm hiện tại, chúng ta đã sử dụng hết ¼ Quỹ bảo trì. Phải tính được chúng ta đang có bao nhiêu và tìm cách phát triển thêm bao nhiêu để vận hành Tòa nhà đủ chi phí, tôi chưa thấy những vấn đề này được đưa vào báo cáo tài chính mà chúng tôi nhận được. Quản trị tài chính ra sao cho nhiều chục năm tiếp theo?
- Tôi thấy cơ cấu vận hành hiện tại chặt chẽ. BQT phải kiểm soát BQL, BKS phải kiểm soát BQT và cư dân là những người kiểm soát BQT + BQL + BKS? Nên làm rõ chức năng này.

- Phải đánh giá các vấn đề về biểu quyết có hiệu quả hay không thì cư dân mới dễ dàng đưa ra quyết định để diễn biểu quyết.

6. Ông/ bà: Dương Kim Khánh:

- Đề nghị BQT, BQL phải báo cáo tài chính định kỳ đến cư dân để cư dân biết rõ số tiền hiện tại đang có của The Vista.
- Cần thêm các báo cáo đến cư dân như hàng tháng, quý, năm để cư dân nắm rõ cho những phần biểu quyết các vấn đề.

⇒ Đại diện BQT trả lời: Ông Nguyễn Văn Triển trả lời:

- Các báo cáo đều có trong phần mềm Cyhome và email đến cư dân hằng tháng.

7. Ông/bà Đào Duy Ấn – Chủ hộ căn T2-20-05

- Phí quản lý đã tăng lên thì phải có hiệu quả của công việc? tại sao lại cắt bớt tiện ích của cư dân điển hình là giờ làm việc của lễ tân tại sao lại giảm xuống.

⇒ Đại diện BQT trả lời: Ông Nguyễn Văn Triển trả lời:

- BQT nhiệm kỳ 2023-2026 không tăng phí trong Hội nghị hôm nay! Và không giảm số giờ làm việc của BQL. BQT chỉ thay đổi số tay cư dân căn cứ theo HĐ với CBRE đã ký với BQT cũ.

8. Ông/ bà: Anh Dương Văn Bắc – Chủ hộ T2 21-06

- BQLTN nên đưa ra các chiến lược giải pháp về vận hành và công bố các hoạt động đến cư vì thông tin đưa đến vẫn còn chưa rõ ràng, chưa thấy được các chiến lược cụ thể.
- BQT phải đủ năng lực, khả năng dành cho công tác này. Tôi đề nghị tăng lương cho BQT để xứng đáng với công sức mà các thành viên đã bỏ ra.
- BQT nên dành thời gian xây dựng kế hoạch giải pháp mục tiêu chúng ta sẽ đạt được những gì?
- Trường hợp tăng Phí quản lý mà chất lượng tăng lên thì tôi hoàn toàn đồng ý không thành vấn đề.

⇒ Đại diện BQT trả lời: Ông Nguyễn Văn Triển trả lời:

Rất cảm ơn sự ủng hộ, chia sẻ từ anh. BQT đang giám sát và yêu cầu BQLTN nâng cao chất lượng dịch vụ, thông tin đến cư dân hiệu quả hơn, mục đích cùng nhau cải tạo chất lượng dịch vụ và hệ thống. Tòa nhà sau 10 năm hoạt động đã xuống cấp.

9. Ông/ bà: Cư dân không thông tin căn hộ

- Quy chế về công tác hoạt động của BQT có báo cáo định kỳ đến cư dân hay không? Và những báo cáo nào được đưa đến cư dân biết? Chúng tôi có được yêu cầu xem các báo cáo vận hành hàng tháng? Nên có các báo cáo gửi đến cư dân hàng tháng để cư dân nắm được tình chi phí vận hành tòa nhà
- Tôi không nhận được những báo cáo hàng tháng để tôi nắm được thông tin các vấn đề trong phiếu biểu quyết. Cần cho chúng tôi thời gian nghiên cứu các vấn đề rồi mới biểu quyết được.

⇒ Đại diện BQT trả lời:

- Quyền và trách nhiệm của BQT được quy định trong Điều 41 Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD ban hành ngày 07/09/2021 trong đó các vấn đề liên quan đến trách nhiệm cung cấp thông tin tại Điều 41, mục 1b và mục 1c
- Mục 1b. BQT: *"Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư, theo quy định của quy chế này; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư"*
- Mục 1c. BQT: *"Báo cáo kết quả hoạt động, thu chi tài chính của BQT, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra giám sát, thông qua quy định của quy chế này"*
- Thực hiện trách nhiệm này BQT đã yêu cầu BQL
 - Hàng tháng BQLTN đều gửi Email đến cư dân về báo cáo hoạt động vận hành của Tòa nhà song

sống với thông báo thông qua ứng dụng Cyhome

- Về hợp đồng quản lý vận hành, BQT NK 23-26 tiếp tục thực hiện theo HĐ BQT cũ đã ký cho đến hết ngày 30/06/2024. Về các HĐ bảo trì trong thời gian từ 22/11/2023 đến 31/12/2023, BQT NK 23-26 vẫn tiếp tục thực hiện theo các Hợp đồng bảo trì do BQT NK 20-23 đã ký.
- Về các quy định trong Điều 41 mục 1c cư dân có thể xem trong tài liệu hội nghị phân báo cáo tài chính đã được kiểm toán
- Bộ phận kỹ thuật đã kiểm tra các thiết bị hư hỏng để tiến hành đưa ra các phương án sửa chữa phù hợp và báo cáo đến cư dân.
- Trong tài liệu hội nghị tòa nhà có ghi chi tiết các vấn đề cần biểu quyết.
- Do thời gian thảo luận đã kéo dài, nếu cư dân có thắc mắc, vui lòng điền vào phiếu ý kiến để BQL giải đáp thắc mắc của cư dân.

10. Ông/ bà: Cư dân không thông tin căn hộ

- Về vụ kiện Nozomi có 02 phương án nhưng tôi muốn chọn phương án 3 từ đề nghị BQT cũ của ông Thịnh thì phải biểu quyết như thế nào?
- Nếu trong trường hợp vụ kiện thua, Tòa nhà sẽ tốn thêm chi phí? Và nếu vụ kiện thắng thì tòa nhà sẽ nhận lại được gì?

⇒ Đại diện BQT trả lời:

- BQT đã gửi mail đầy đủ thông tin về vụ kiện Nozomi trong hai email ngày Thứ năm 14/ 03/ 2024 và cập nhật diễn biến trong email thứ năm ngày 04/04/2024 đến toàn thể cư dân, Quý cư dân vui lòng xem chi tiết
- Tôi xin tóm tắt vài chi tiết chính: Ngày 26/10/2023, tòa án đã thụ lý vụ kiện, ngày 22/11/2014 BQT nhiệm kỳ 23-26 nhận nhiệm vụ. Quá trình bàn giao từ BQT cũ không được bàn giao, không được biết về vụ kiện cho đến tháng 03/2024, chúng tôi mới nhận được Thư triệu tập của Tòa. Trong quá trình xử lý, phía Nozomi có đề nghị phương án hòa giải, BQT đưa ra các phương án xử lý vụ kiện Nozomi cho cư dân nghiền cứu và lựa chọn. BQT sẽ thực hiện theo kết quả biểu quyết của cư dân.
- Trong ba phương án đưa ra trong tài liệu thì chỉ có phương án hòa giải là chính xác số tiền phải thanh toán cho Nozomi, hai phương án còn lại chỉ có giá trị tham khảo vì lúc đó số tiền phải thanh toán cho Nozomi là theo quyết định của Tòa.

11. Ông/ bà: Bà Nguyễn Phương Thảo – Chủ hộ T4-05-02

- Kế hoạch sử dụng dòng tiền đối với Quỹ bảo trì?
- Chung cư The Vista đang xuống cấp các vấn đề về dịch vụ và thiết bị, chúng ta cần người có chuyên môn về vấn đề kỹ thuật để đánh giá và có kế hoạch xử lý. Ví dụ cửa ra vào sảnh T4 rất lâu chưa xử lý triệt để mà chỉ sửa chữa tạm bợ.
- Đề nghị BQLTN có kế hoạch rõ ràng trong các vấn đề của Tòa nhà. Nên có thêm 1 đội tư vấn kỹ thuật để đánh giá về các kế hoạch liên quan đến kỹ thuật để quy trình chuyên nghiệp hơn.
- Đề nghị BQT và BQLTN tham vấn bởi những đơn vị có chuyên môn để đánh giá đúng các hạng mục lớn. BQT, BQLTN không nên tự đánh giá các hạng mục lớn để tránh trường hợp lựa chọn nhà thầu không chất lượng, ảnh hưởng đến chất lượng Tòa nhà.

⇒ Đại diện BQL trả lời:

- Tất cả các hạng mục thay thế sửa chữa từ quỹ bảo trì, đều được thông qua cư dân trong phiếu biểu quyết từ HNNCC hàng năm.
- Chi phí thực hiện có thể bằng hoặc thấp hơn chi phí dự kiến và không được cao hơn chi phí dự kiến ban đầu.
- BQT đưa ra chi phí ước tính để duyệt về chủ trương sau đó nếu được cư dân thông qua, sẽ tiến hành

đầu thầu lựa chọn Công ty/ nhà thầu phù hợp với chi tiết hợp đồng cụ thể.

12. Cư dân khác:

- Vấn đề thắc mắc nhiều nhất là các vấn đề trong phiếu biểu quyết cư dân chưa được thông tin đến trước đó và chưa biết được chi tiết cụ thể nên rất khó để tiến hành biểu quyết.
- Yêu cầu thiết lập kế hoạch lại kế hoạch báo cáo hoạt động tài chính hàng tháng.
- Vấn đề an ninh của Tòa nhà (bảo vệ mở cửa rất nhiều cho khách không biết là có phải cư dân của tòa nhà hay không?).
- Cơ sở hạ tầng xuống cấp rất nhiều.
- Nên chuyển khu vực vui chơi trẻ em ra khu vực khác (vì rất bí, ẩm ướt,...).
- Thay đổi thời gian khu vực bật đèn khu vực công cộng buổi chiều tối (vì chung cư có nhiều người lớn tuổi hay đi lại).
- Yêu cầu biểu quyết bầu lại BKS.
- Cư dân cũng biết được BQT đang rất nỗ lực cố gắng cho vị trí của mình. Nếu đặt mình vào vị trí BQT thì tôi cũng không thể nào làm hết được những điều mình mong muốn. Mong cư dân cũng thông cảm và hỗ trợ cho tương lai, những kế hoạch phía trước.

⇒ **Đại diện BQT trả lời:** Ông **Nguyễn Văn Triển** trả lời:

- Sau khi gửi hồ sơ lên quan chi phí bảo trì, BQT đã tổ chức một buổi cho cư dân đi cùng kỹ thuật tòa nhà vào sáng 11/05/2024 để mọi người chứng kiến thực tế hiện trạng hư hỏng các hệ thống liên quan đến chi phí cần biểu quyết. Ngày 24/0/2024 BQT tiếp tục tổ chức gặp gỡ cư dân bắt đầu từ 17h30 để trả lời các thắc mắc về chi phí bảo trì. Qua hai buổi gặp gỡ trên các cư dân tham gia đã hiểu rõ hơn về các chi phí đã nêu trong phiếu biểu quyết.
- Vấn đề bầu cử lại BKS: hiện tại BQT chưa nhận được đơn từ nhiệm chính thức từ BKS. Nhiệm kỳ của BKS là từ năm 2022 – 2025. Nếu như bầu cử lại BKS cần phải đạt được 50% tỉ lệ tham dự thì mới tiến hành bầu cử lại được thành viên BKS. BQT sẽ ghi nhận lại vấn đề này và đồng thời tham vấn thêm ý kiến từ Ủy ban Phường.
- BQT đang có kế hoạch tái cơ cấu về nhân sự BQLTN và đưa ra các chế tài của BQL. BQT sẽ có những biện pháp kiểm tra và quản lý chặt chẽ đối với các nhà thầu hợp tác với tòa nhà.

13. Ông/ bà: Mr. Remy Jubin – Chủ hộ căn T5-08-05

- Pháp luật không công nhận BKS, vì vậy tôi muốn anh Phương – Trưởng Ban quản trị trả lời tôi câu này, tôi muốn cư dân tại hội nghị biểu quyết thay thế BKS bằng cách giơ tay đồng ý.

⇒ **Đại diện BQT trả lời:**

- Nhiệm kỳ của BKS (2022 - 2025) và vì vấn đề thành lập Ban kiểm soát không có quy định hướng dẫn nên BQT sẽ gửi công văn hỏi chính quyền địa phương. Hiện tại không thể xin ý kiến hội nghị biểu quyết về vấn đề này được vì không có trong nội dung biểu quyết của hội nghị nhà chung cư thường niên theo quy định pháp luật

PHẦN VII: CÔNG BỐ KẾT QUẢ THAM DỰ:

Đại diện Công Ty TNHH CBRE – Bà. Nguyễn Thụy Đài Trang

Kính thưa Quý Cư Dân, trước tiên xin chân thành gửi lời xin lỗi đến quý cư dân vì công tác tổ chức hội nghị vẫn còn nhiều thiếu sót, BTC đã chuẩn bị MC tiếng Anh để phiên dịch tuy nhiên vì lý do sức khỏe nên MC không đến hội nghị hôm nay. BTC xin ghi nhận những điểm chưa hoàn thiện và sẽ nỗ lực hết mình để nâng cao chất lượng dịch vụ CBRE tại tòa nhà Vista, là hành động để bày tỏ sự trân quý của CBRE với Vista. Xin chân thành cảm ơn sự thông cảm từ Quý Cư dân và cảm ơn vì đã dành thời gian quý báu để cùng chờ đợi hội nghị đủ tỷ lệ để tiến hành biểu quyết.

Đại diện Cư dân công bố tỷ lệ tham dự hội nghị NCC thường niên Vista An Phú 2024 – Mr. LLOY

Vào 11 giờ 45 phút, tôi công bố tỉ lệ tham dự hội nghị đạt 30,93%

Đại diện Công Ty TNHH CBRE – Bà. Nguyễn Thụy Đài Trang

Xin chúc mừng hội nghị nhà chung cư thường niên đã đạt đủ tỷ lệ để tiến hành biểu quyết.

PHẦN VIII: BIỂU QUYẾT

Thuyết trình nội dung biểu quyết: Bà. Trần Thị Thùy Trang – Trưởng Ban QLTN

1. Mời cư dân thảo luận về nội dung biểu quyết
2. Tiến hành biểu quyết

Nguyên tắc

- Các nội dung cần thông qua tại Hội nghị nhà chung cư thường niên sẽ được biểu quyết bằng cách sử dụng Phiếu biểu quyết của hội nghị. Đại biểu là Chủ sở hữu, Người sử dụng hợp pháp hoặc người được ủy quyền bởi chủ sở hữu tham gia.
- Mỗi đại biểu đại diện cho 01 căn hộ sẽ được cấp 03 Phiếu biểu quyết hợp lệ (màu trắng, xanh, vàng) có mộc BQLTN

Cách thức biểu quyết

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để đồng ý hoặc không đồng ý về một nội dung cần được thông qua tại Hội nghị bằng cách bỏ phiếu kín vào thùng phiếu.

Kiểm phiếu biểu quyết:

Giới thiệu và thông qua Thành viên Ban Kiểm phiếu và Ban Giám sát:

- a. Ban Kiểm phiếu: Bà Bùi Thùy Dung – NV BQLTN
- b. Ban Kiểm phiếu: Bà Phạm Thiên Lộc – NV CBRE
- c. Ban kiểm phiếu 1: Bà Hồng Kim Dung - chủ hộ căn T2 17.05
- d. Ban kiểm phiếu 2: Ông Châu Duy Ấn - chủ hộ căn T2 20.05
- e. Người chứng kiến 1: Bà Lâm Kiều Lang – Mr. Lloy - chủ hộ căn T4-12A-06
- f. Người chứng kiến 2: Bà. Dương Kim Khánh - chủ hộ căn T2-09-05

Xin ý kiến hội nghị thông qua thành viên ban kiểm phiếu bằng hình thức giơ tay đồng ý

Hội nghị ghi nhận hình ảnh cư dân tham dự hội nghị giơ tay đồng ý

PHẦN IX: CÔNG BỐ KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT:

- Tại khoản 3 Điều 16 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD): "*Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.*"
- Tại khoản 3 Điều 16 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD): "*Mọi quyết định của hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được thành lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư*"

Thông tin các chủ sở hữu và người đại diện cho chủ sở hữu: số lượng đại biểu ký xác nhận tham dự tương ứng theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương 1 phiếu là **29055 phiếu trên tổng số 95768 Phiếu diện tích căn hộ, tương đương 30,93% (Ba mươi phẩy chín mươi ba phần trăm)**

Sau khi tiến hành bỏ phiếu tại hội nghị, ban kiểm phiếu và Người chứng kiến bắt đầu tiến hành kiểm đếm phiếu bầu quyết vào lúc 12h30 cùng ngày.

1. **Tổng số phiếu phát ra: 29.055** phiếu, trong đó:

2. **Tổng số phiếu thu lại: 21.460** phiếu:

- Số phiếu hợp lệ: **21.113** phiếu
- Số phiếu không hợp lệ: **347** phiếu (do phiếu bầu quyết không có chữ ký/không có mã căn/chọn cả hai nội dung đồng ý và không đồng ý)

Stt	Hạng mục	Số phiếu đồng ý	TỶ LỆ	Ghi chú (Trên 50% đồng ý, nội dung sẽ được thông qua)
Phiếu bầu quyết 01				
I	Kế hoạch bảo trì bắt buộc định kỳ hàng năm/	18.640	86.86%	Nội dung được thông qua
II	Kế hoạch bảo trì, sửa chữa hệ thống kỹ thuật/			
1	Thay bộ điều khiển cho 03 máy phát điện bị hỏng màn hình/	15.076	70.25%	Nội dung được thông qua
2	Thay phụ tùng định kỳ cho MPĐ #1 và MPĐ #2; Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh khác của máy phát điện./	14.858	69.24%	Nội dung được thông qua
3	Thay cụm ống góp hệ thống bơm cấp nước tháp T3-T4-T5./	15.881	74%	Nội dung được thông qua
4	Thay mới các Van giảm áp trực cấp nước 05 tháp đang bị hư hỏng	16.140	75.21%	Nội dung được thông qua
5	Dự phòng sửa chữa hệ thống thiết bị cấp nước sinh hoạt (thay van, sửa bơm, thiết bị tủ điều khiển, ...)	15.300	71.30%	Nội dung được thông qua
6	Dự phòng sửa chữa và thay thế hệ thống đèn chiếu sáng, đèn cảnh quang, đèn hồ bơi/	13.704	63.86%	Nội dung được thông qua
7	Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh của hệ thống Access Control/	14.646	68.25%	Nội dung được thông qua
8	Dự phòng sửa chữa hệ thống Camera trong thời gian chưa được cài tạo/	16.087	74.96%	Biểu quyết được thông qua tuy nhiên HN đã thông qua thay mới hệ thống camera nên mục này không áp dụng.
9	Sửa chữa sàn gạch hành lang các tầng đang bị hư hỏng (khoảng 144.09m2)/	14.574	67.91%	Nội dung được thông qua
10	Sửa chữa cửa cuốn và bộ cửa 2 cánh nhà rác trung tâm P1 (cửa chống cháy)/	15.754	73.41%	Nội dung được thông qua
11	Chống thấm mặt ngoài toà nhà (dự trù 8 căn hộ bị thấm/nấm)/	15.291	71.25%	Nội dung được thông qua

12	Dự phòng sửa chữa, thay thế các hư hỏng khác (thay bản lề cửa, ổ khoá tủ, sơn dặm vá các hư hỏng nhỏ, ...)	13.751	64.08%	Nội dung được thông qua
III	Kế hoạch bảo trì, sửa chữa hệ thống tiện ích công cộng			
1	Bảo trì hệ thống máy lạnh	15.959	74.37%	Nội dung được thông qua
2	Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh của hệ thống máy lạnh VRV (thay máy nén, nạp Gas lạnh, thay board điều khiển, sửa motor	14.598	68.02%	Nội dung được thông qua
3	Sửa chữa tủ điều khiển và thiết bị hồ bơi bị hư hỏng (sửa máy bơm, thay bình lọc, thay van, ống, bơm định lượng, ...)	16.134	75.18%	Nội dung được thông qua
4	Sửa chữa gạch phòng Sauna (khoảng 93m2)/ và sơn trần phòng Sauna (khoảng 137m2)	13.388	62.39%	Nội dung được thông qua

Phiếu biểu quyết 02

1	Dự thảo Sổ tay cư dân	13.575	63.26%	Nội dung được thông qua
2	Dự thảo Quy chế hoạt động của Ban quản trị	14.887	69.37%	Nội dung được thông qua
3	Dự thảo Quy chế tài chính của Ban quản trị	14.013	65.30%	Nội dung được thông qua
4	Phương án 01: Biểu quyết theo đuổi vụ kiện	11.149	51.95%	Nội dung được thông qua
5	Phương án 02: Biểu quyết hòa giải	9.884	46.06%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%
6	Phê duyệt Ngân sách Quỹ vận hành và Quỹ bảo trì 2024	12.214	56.92%	Nội dung được thông qua

Phiếu biểu quyết 03

IV	Kế hoạch sửa chữa/ cải tạo hệ thống kỹ thuật			
1	Hệ thống Intercom (Video phone)	10.614	49.46%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%
a	Phương án 1: Lắp đặt thay mới toàn bộ hệ thống Intercom bao gồm 750 màn hình bên trong 750 căn hộ của cư dân	6.459	30.10%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%
b	Phương án 2: Lắp đặt thay mới hệ thống Intercom. Màn hình bên trong căn hộ thì cư dân tự trang bị.	5.410	25.21%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%
c	Phương án 3: Lắp đặt thay mới hệ thống Intercom và bản quyền phần mềm kết nối với điện thoại, mỗi căn hộ kết nối được tối đa 6 điện thoại (không sử dụng màn hình trong căn hộ)	6.978	32.52%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%
2	Hệ thống Camera			
a	Thay mới hệ thống Camera hiện hữu bằng hệ thống Camera IP hiện đại, bổ sung thêm 30 Camera cho một số khu vực bị thiếu	11.457	53.39%	Nội dung được thông qua
3	Hệ thống kiểm soát bãi xe			
a	Sửa chữa, nâng cấp hệ thống kiểm soát bãi xe	14.630	68.17%	Nội dung được thông qua
4	Hệ thống hồ bơi			
a	Thay sàn gỗ hồ bơi bằng khung xương Inox và gỗ Chò Chỉ	12.088	56.33%	Nội dung được thông qua
b	Cải tạo hệ thống đường ống kỹ thuật hồ bơi bên dưới bồn cây cộ	15.185	70.76%	Nội dung được thông qua
5	Xây Dựng- Kiến trúc			
a	Sửa chữa sàn gỗ vườn treo và hệ thống hồ tiểu cảnh tại tầng 17 tháp T1 (thay sàn gỗ, chống thấm hệ thống hồ tiểu cảnh và sửa chữa, thay thế bị hỏng hồ tiểu cảnh)	5.464	25.46%	Nội dung không được thông qua vì dưới 50%

KẾT QUẢ:

Nội dung được thông qua tại:

- **Phiếu biểu quyết số 1:** Hạng mục số I; II-1, II-2, II-3, II-4, II-5, II-6, II-7, II-8, II-9, II-10, II-11, II-12; III-1, III-2, III-3, III-4;
- **Phiếu biểu quyết số 2:** Hạng mục số 1, 2, 3, 4, 6
- **Phiếu biểu quyết số 3:** Hạng mục số IV-2, IV-3, IV-4a, IV-4b,

Nội dung không được thông qua:

- **Phiếu biểu quyết số 2:** Hạng mục số 5
- **Phiếu biểu quyết số 3:** Hạng mục số IV-1, IV-5

Biên bản này được lập vào lúc 18 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 05 năm 2024, Ban kiểm phiếu và Ban kiểm soát cùng thống nhất và xác nhận nội dung như trên. Kết quả đã được tuyên bố trước các Chủ sở hữu và Người đại diện tham dự hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2024

Hội nghị kết thúc vào lúc 18 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 05 năm 2024.

Thư ký hội nghị



Bà Hoàng Thị Thùy Trang

Đại diện Ban Quản Lý Tòa Nhà



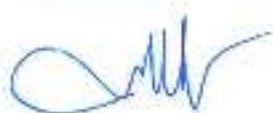
Trần Thị Thùy Trang



Hồng Kim Dung

Cô Hồng Kim Dung Căn hộ T2-17.03

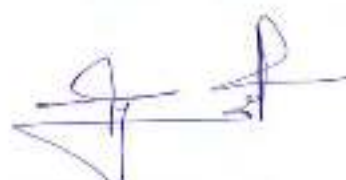
Ban Quản Trị Nhiệm kỳ 2023 – 2026



Nguyễn Vũ Hiền




Nguyễn Văn Triển



Trần Xuân Phương

Đại diện CA Phường An Phú, Thành Phố Thủ Đức

CSKĐ

Đinh Lê Trọng Nghĩa