

Số: 34/TB-BQT

Xuân Quan, ngày 01 tháng 07 năm 2024

THÔNG BÁO

Về kết quả buổi tiếp thu ý kiến Cư dân/Chủ sở hữu của Ban quản trị
tháng 06.2024

Kính gửi: Quý cư dân/Quý chủ sở hữu nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis

Kính thưa Quý cư dân/Quý chủ sở hữu,

Ban quản trị xin phép gửi Thông báo về kết quả buổi tiếp thu ý kiến Cư dân/Chủ sở hữu của BQT trong tháng 6.2024. Ban quản trị xin trân thành cảm ơn Quý cư dân/Quý chủ sở hữu đã dành thời gian tham gia đóng góp ý kiến cho BQT với mong muốn chung tay cùng BQT xây dựng nhà chung cư chúng ta ngày một tốt lên. Thời gian, địa điểm, thành phần tham gia và các ý kiến cụ thể như sau:

A/ THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM:

- Thời gian bắt đầu từ 08h00 và kết thúc lúc 11h00' ngày 29/06/2024.
- Địa điểm: Văn phòng Ban quản trị, Tòa S2, Khu căn hộ vịnh đảo Sky Oasis, KĐT Ecopark.

B/ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Ban quản trị:

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Ông Phạm Quang Hiến | Trưởng BQT |
| 2 | Ông Nguyễn Hữu Huân | Phó Trưởng BQT |
| 3 | Ông Chu Quốc Chiểu | Thành viên BQT phụ trách lĩnh vực An ninh/PCCC |
| 4 | Bà Lê Thị Kim Thanh | Thành viên BQT – Vắng mặt (P) |
| 5 | Bà Đinh Thị Kim Ngân | Kế toán BQT – Thư ký ghi Biên bản |

2. Ban quản lý khu vực III:

- | | | |
|---|--------------------|---------------------|
| 1 | Bà Hồ Thị Thu Hằng | Trưởng bộ phận CSKH |
|---|--------------------|---------------------|

3. Cư dân/Chủ sở hữu:

- | TT | Họ và tên | Căn hộ |
|----|--------------------|----------|
| 1 | Ông Trần Trung Hải | S1 1806 |
| 2 | Ông Lê Đình Chiến | S2 12A03 |
| 3 | Bà Hoàng Minh Tú | S2 12A03 |

4	Ông Hà Đình Thiện	S2 3908
5	Bà Nguyễn Khánh Hòa	S2 05A17
6	Ông Nguyễn Tân Vương	S2 2215
7	Ông Kiều Văn Định	S1 3505
8	Ông Nguyễn Tiên Tri	SH 45
9	Ông Nguyễn Hồng Minh	SH 41
10	Ông Nguyễn Quốc Việt	SH41
11	Bà Trần Minh Đức	S2 3615
12	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	S1 2807
13	Ông Triệu Trung Đức	S1 2910

(Gửi góp ý bằng bản viết sẵn)

*** C/ NỘI DUNG CUỘC HỌP:**

I. BQT thực hiện tiếp thu ý kiến của Quý cư dân/ Quý chủ sở hữu

Ông Phạm Quang Hiền – Trưởng ban thay mặt BQT nêu lý do tổ chức buổi tiếp xúc lắng nghe ý kiến của Quý Cư dân/Quý chủ sở hữu gồm các nội dung sau:

- Quy chế Tổ chức và hoạt động của BQT đã được HNNCC lần đầu thông qua ngày 20/08/2023: Khoản 4 Điều 5 “Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng căn hộ liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với đơn vị quản lý vận hành...”
- Các hoạt động của BQT trong thời gian vừa qua, BQT đều kịp thời gửi Thông báo, báo cáo đến Quý cư dân/Quý chủ sở hữu qua Email; Zalo BQT và cư dân.
- Trước đó ngày 31/12/2023, BQT đã có Báo cáo công tác của BQT từ tháng 08 đến tháng 12/2023. Kế hoạch công tác của BQT năm 2024.
- Kế hoạch trong tháng 08/2024 BQT sẽ tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên, BQT sẽ gửi Thông báo triệu tập họp đến Quý cư dân/Quý chủ sở hữu trong tháng 07/2024.
- Theo Hợp đồng BQT ký với Công ty ECOPM, sau 6 tháng QLVH (15/12/2023-15/06/2024), BQLKVIII có trách nhiệm gửi Báo cáo QLVH đến BQT và Quý cư dân/Quý chủ sở hữu. BQT yêu cầu BQL gửi Phiếu khảo sát chất lượng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư S1&S2 đến từng căn hộ, chủ sở hữu để thực hiện công tác đánh giá chất lượng dịch vụ.
- BQT phát hành thông báo số 33/TB-BQT ngày 26/06/2024, tổ chức tiếp thu ý kiến cư dân/chủ sở hữu. BQT chỉnh sửa lại tên của “Thông báo mời họp” bằng “Thông báo lịch trực, tiếp nhận ý kiến cư dân nhà chung cư S1&S2” cho phù hợp với quy định của Quy chế tổ chức và hoạt động của BQT. Nội dung của thông báo, thời gian, địa điểm, thành phần vẫn giữ nguyên. Trưởng BQT xin lỗi Quý cư dân/Quý chủ sở hữu về việc này.

II. Ý kiến cư dân, chủ sở hữu như sau:

1. Ông Trần Trung Hải – S1 1806:

- Thẻ cư dân có thể tích hợp xe máy, xe đạp tự do ra vào. Tuy nhiên, hiện tại đã có quy định quản lý xe đạp phải đăng ký nên lễ thân thông báo tôi phải mua thẻ. Ban quản lý cấp phát cho tôi thẻ ra vào có tích hợp xe đạp và yêu cầu nộp 200.000đ. Vậy khoản thu này có phù hợp không và trong trường hợp miễn phí sau này thì chi phí cấp phát thẻ này có được hoàn lại không?
- Đề nghị BQL phát hành thẻ cư dân bằng số thành viên đang sinh sống tại căn hộ
- Thái độ nhân viên bảo vệ chưa được tốt, chưa kịp thời hỗ trợ người cao tuổi khi vào sảnh thang máy.
- Nhà vệ sinh phía trong căn hộ thỉnh thoảng còn mùi
- Bộ phận kỹ thuật xử lý còn chậm các lỗi khi cư dân phản ánh.
- Nhà tôi cũng từng ở chung cư, khu chung cư nào cũng có sự phức tạp. Tôi rất mong mọi người đều có tinh thần xây dựng khu chung cư văn minh, lịch sự. Tôi theo dõi nhóm Zalo cư dân S1, thấy một số người phát biểu chưa mang tính xây dựng.

2. Ông Lê Đình Chiến, bà Hoàng Minh Tú – S2 12A03:

- Chỗ để ô tô: kẻ vạch sát nhau dẫn đến cư dân gặp khó khăn trong việc mở cửa xe
- Nhà để xe: yêu cầu nghiêm về PCCC, thấy có mẫu thuốc lá phía sau cốp ô tô. Đề nghị bảo vệ kiểm tra, nhắc nhở các trường hợp hút thuốc tại nhà để xe.
- Vị trí để xe: còn ô tô để sai quy định, xe máy bảo vệ để sai chỗ, yêu cầu an ninh xử lý chặt hơn nữa
- Ngoài đường: xe đỗ xe còn sai quy định, bảo vệ có ra nhắc nhở khi lái xe phản ứng, bảo vệ không cương quyết mà lại đứng im.
- Hiện tượng cư dân đưa thú cưng đi sai thang máy quy định còn phổ biến.
- BQT đang điều hành cũng tốt.

3. Ông Hà Đình Thiện – S2 3908:

- BQT/BQL vận hành tòa nhà ổn, không có phàn nàn gì nhiều
- Cửa sổ ở các hành lang bị tròn, khó mở, gió thổi mạnh sẽ tự đóng lại. BQL cần xử lý kỹ thuật để cư dân cảm thấy được thông thoáng; yêu cầu bảo vệ không đóng cửa sổ hành lang.

- BQL cần quyết liệt hơn trong việc xử lý chó mèo đi vệ sinh không đúng nơi quy định. Yêu cầu phạt nặng các trường hợp vi phạm nội quy nhà chung cư: thú cưng vệ sinh nơi công cộng, vứt rác bừa bãi...

- Báo cáo hoạt động QLVH 6 tháng của BQL rất tốt, rất chi tiết cụ thể

4. Bà Nguyễn Khánh Hòa – S2 05A17:

- Xe máy và xe đạp để lộn lộn tại hầm B1, trật tự hầm xe quản lý kém

- Vệ sinh: mái trên tầng 3 rất bẩn và mất vệ sinh, nhiều cư dân vứt rác lung tung. Yêu cầu BQL có lịch quét dọn thường xuyên góc hành lang cạnh thang máy

- Lối lấy rác đi tại hầm B1 nặng mùi, còn hiện tượng chảy nước sau khi thu gom. Yêu cầu bên rác thải lấy rác sớm, tránh giờ cư dân đi lại nhiều

- BQT thường xuyên thông tin cho cư dân biết các hoạt động liên quan đến công tác sửa chữa, bảo trì của tòa nhà, như vậy là rất tốt, cần phát huy.

5. Ông Nguyễn Tiến Trì – Shophouse SH45:

- Khu Shophouse kinh doanh rất khó khăn, kiến nghị cho phép đậu xe ở đường sau khối để phục vụ kinh doanh khối đế

- Mở lối ra vào giữa 2 tòa S2 và S3

6. Ông Trần Hồng Minh – Shophouse SH41:

- Phí dịch vụ tăng/giảm thế nào không thấy thông báo? Phí dịch vụ khối đế cao, đề nghị xem xét giảm

- Giao thông đi lại ở các căn shophouse còn gặp nhiều khó khăn

- Yêu cầu BQL, BQT trả lời bằng văn bản hoặc nhóm về phí thực tế của shophouse, các vấn đề về giao thông đi lại

- Yêu cầu các bộ phận làm đúng chuyên môn và chức năng

7. Ông Kiều Văn Định – S1 3505:

- Phân luồng lại đường đi, đề xuất đường phía sau nên để là đường 1 chiều để đảm bảo an toàn và tạo điều kiện cho các căn shophouse hoạt động

- Lư hương để sát nhà rác, cần kê thêm tấm đá lát để khai thông đường đi vào lư hương

- Bố trí chỗ để cấm còi Tô Quốc

- Các bộ phận an ninh, kỹ thuật, vệ sinh cần phối hợp nhịp nhàng hơn trong công tác xử lý các tình huống phát sinh

- Barie dưới hầm nhận diện kém, đề nghị mở lối ra thứ 2 của tầng hầm theo thiết kế. Đề nghị xem xét Quạt hút khói tầng hầm. Không khí rất ngột ngạt, nhiều mùi hôi, khói xăng dầu...

- Cần thiết kế lối đi riêng cho người đi bộ, phân luồng xe cơ giới và xe thô sơ tại hầm để xe

- Đề nghị xem xét lại dịch vụ tại bể bơi

- BQT cần chủ động và giám sát sát sao hơn trong công tác vận hành của BQL. BQT cần phân cấp cho các thành viên. BQT làm việc chưa hết trách nhiệm. BQT cần dành thời gian nhiều hơn đến các công việc của nhà chung cư. BQT làm việc bị động, chạy theo BQL.

- An ninh cần cải thiện kỹ năng mềm: giao tiếp với cư dân, an ninh cần nhanh nhẹn hơn...

- Báo cáo 6 tháng QLVH của BQLKVIII sẽ xem xét và đóng góp ý kiến sau.

8. Ông Nguyễn Tân Vương – S1 2215:

- Về công tác bảo trì bảo hành công trình: bảo trì sửa chữa chưa triệt để, vẫn phát sinh lỗi, cần đề xuất nhà thầu đưa ra quy trình giải quyết triệt để trước khi bảo trì. BQL phải báo cáo quy trình sửa chữa các lỗi, nhất là công tác xử lý nứt, thấm dầm sàn tầng hầm cho BQT trước khi tiến hành sửa chữa, để tổ chức bộ phận giám sát. Nhiều chỗ nhà thầu sửa chữa nhiều lần chưa xong...nguy hiểm cho sự an toàn của tòa nhà.

- Chỗ thấp hương và nhà rác: chuyển đổi chưa hợp lý, nhà rác nên chuyển về chỗ cũ, cần di chuyển chỗ lưu hương

- Về văn minh công cộng: bỏ hàng rào sắt, thay bằng biển và sẽ xử lý khi có người vi phạm

9. Bà Trần Minh Đức – S2 3615:

- BQT cần ghi rõ thông tin địa điểm khi ra thông báo mời họp

- BQL cần xem xét lại về thời gian bật điều hòa tại sảnh và thang máy. Cần giải thích khi nào ĐH sảnh S1 sửa chữa xong?

- Vệ sinh kính chưa sạch sẽ

- Lối đi bộ ra hồ cần hoàn thiện

- Ý thức người dân cần nâng cao, còn nhiều rác thải bừa bãi tại đường ven hồ

- Chó to chưa đeo rọ mõm, đi vệ sinh bừa bãi nơi công cộng.

- An ninh bảo vệ cần nâng cao nghiệp vụ hơn trong việc kiểm soát xe đỗ sai quy định

- Đề xuất thay cửa kính dưới tầng 1 thành điều hòa tự động tránh thoát nhiệt điều hòa

- Các thành viên BQT cần tích cực vi hành quan sát, kịp thời phát hiện các lỗi hỏng hóc, vi phạm nội quy nhà chung cư.

10. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - S1 2807:

- Điều hòa sảnh S1 chưa sửa. Khi nào BQL sửa chữa xong?
- Thái độ lễ tân sảnh S1 chưa tốt
- Báo cáo về dịch vụ an ninh còn sơ sài, cần rà soát lại và bổ sung chi tiết
- Nước tại bể bơi chưa đảm bảo, cần xem xét lại nhà thầu và báo cáo lại cư dân khi có thông tin.

11. Ông Triệu Trung Đức – S1 2910.

Gửi ý kiến, kiến nghị bằng bản viết sẵn gửi BQT. Toàn bộ ý kiến, kiến nghị như sau:

1. *Bật thông gió hầm b2 thường xuyên. Hiện hầm b2 đang rất bí. Nhiều khi có xe chạy dầu nổ máy một lúc thôi mà mùi dầu ám mãi.*
2. *Lau rửa kính mặt ngoài của tòa nhà. Hiện tại chưa thấy hạng mục này được triển khai.*
3. *Quản lý chặt homestay. Hiện tại đang rất ảnh hưởng đến cư dân: VTV đến quay phim ồn ào, nhiều khách thuê Homestay xả rác bừa bãi, bán thiu, đỗ xe lung tung làm ảnh hưởng đến cảnh quan.*
4. *Đề nghị trồng hàng cây giữa đường mặt trước khu shophouse, như bên WB hay PRV. Mục đích là lấy bóng mát, và góp phần hạn chế tình trạng xe cộ chạy lung tung loạn xạ, dừng xe ngược chiều, lúc trái lúc phải.*
5. *Kiểm soát & siết chặt việc đỗ xe cả ở phía kẻ ô và phía đối diện. Con đường trước mặt khu Oasis hiện nay rất hỗn loạn, hồ lớn, giống bãi đỗ xe tự phát không ai quản lý.*
6. *Lắp cam ở phía mặt trước của tòa nhà để kiểm soát việc thả chó chạy rong, cũng như chủ chó không có ý thức, và để phát hiện xử phạt nhưng của hàng/shophouse để/đem xe máy chạy vào đường đi bộ.*
7. *Lực lượng bảo vệ hiện tại quá mỏng, thậm chí còn ko đc như thời Savills. Thời Savills còn có bảo vệ ngồi trước mặt Shophouse hay đi tuần ở đường đi bộ và trong tòa nhà. Giờ thì hiếm, rất hiếm, cực kì hiếm. Đề nghị tăng cường lực lượng bảo vệ.*
8. *Lắp cam ngay phía trên khu vực quẹt thẻ bấm tầng trong thang máy. Mục đích là để phát hiện những người sử dụng thẻ sao chép để đi lại giữa các tầng. Nếu có thẻ làm vân tay là tốt nhất.*

9. Giảm số lượng đèn chiếu sáng hành lang khu vực sảnh thang máy từ tầng 3 đổ lên, vào ban ngày. Ban ngày có đủ ánh sáng nhưng đèn vẫn bật đủ, quá lãng phí.

10. Thiết kế chỗ vui chơi cho trẻ em, giống bên khu s3.

11. BQT nhiều thành viên đang đi làm, là lao động chính của gia đình, cũng rất ít thời gian. Nên duy trì hoạt động BQT như hiện nay cũng là sự cố gắng của các thành viên BQT.

III. Ý kiến trả lời của các thành viên BQT/BQLKVIII:

1. Bà Hằng đại diện BQLKVIII trả lời như sau:

- Có 3 loại thẻ: Thẻ ra vào, thẻ cư dân, thẻ ô tô (cấp mới 50.000đ)
- Thẻ ra vào dành cho người thân của cư dân không thường xuyên sinh sống tại chung cư, phí phát hành thẻ là 200.000đ và do cư dân đăng ký
- BQL đang tiến hành mua và sẽ cấp phát lại thẻ xe đạp cho cư dân trong thời gian tới.
- BPKT anh Hùng phản hồi: ĐH sảnh S1 bị hỏng Lock. Tổng thầu đã xác nhận và đặt hàng, tuy nhiên do mặt hàng đặc thù nên không có sẵn. Trong tuần tới, BQL báo cáo BQT giải pháp khắc phục.
- Hiện tại, BQL đã chuyển phòng tập kết rác xuống tầng hầm B1. Phòng tập kết rác trước đây hiện tại đang khóa cửa, CĐT sẽ chuyển mục đích khác, không còn là nơi tập kết rác nữa.
- Với tư cách là đại diện BQLKVIII được BQT mời tham gia buổi tiếp thu ý kiến/kiến nghị của Cư dân/Chủ sở hữu, tôi tiếp thu các ý kiến đóng góp của Quý cư dân/Quý chủ sở hữu. BQLKVIII sẽ có thông tin trả lời Quý cư dân/Quý chủ sở hữu một số nội dung liên quan đến công tác QLVH tòa nhà trong thời gian sớm nhất.

2. Ông Huân trả lời:

- Đối với ý kiến của bác Hải S1: thời điểm Savills vận hành, tôi đã yêu cầu BQL quản lý xe đạp và đăng ký xe đạp do có hiện tượng mất cắp. Savills đã thực hiện phát thẻ xe đạp dựa trên phiếu đăng ký (nhà tôi có 2 thẻ riêng). Đề nghị BQL Ecopm xem lại cách thức cho phù hợp, không tích hợp thẻ ra vào cho người ngoài để thất thoát sao chép.
- Đối với ý kiến của anh Định S1: BQT sẽ kiểm tra lại quy định theo hồ sơ thiết kế vì đường nội bộ sau tòa nhà là đường lưu thông nội bộ kèm phục vụ công tác phòng cháy. Không được đỗ xe cản trở khả năng chống cháy khi có sự cố, rất nguy hiểm.

Về lưu hương: đề nghị BQL tiếp thu ý kiến của cư dân, xem xét, cân nhắc việc di chuyển sang vị trí khác nếu thấy phù hợp hơn. Hiện tại kho đốt vàng mã đang để



ở khu vực thông gió mạnh và gần phòng rác. Yêu cầu Ban quản lý làm phương án mở rộng đường vào đốt vàng mã do hiện tại chỉ có 1 lối duy nhất khá bất tiện.

Về giao thông tại tầng hầm: hiện tại cư dân đã về khá đông, BQT yêu cầu BQL lập phương án khi mở lối ra vào tầng hầm thứ hai S1 (thiết kế đã có) sẽ phát sinh thêm phí quản lý sử dụng dịch vụ là bao nhiêu VNĐ/ m2, báo cáo BQT để đưa vào nội dung xin ý kiến biểu quyết chủ sở hữu tại Hội nghị nhà chung cư tháng 8/2024.

Về việc cấm cờ Tổ quốc: BQT yêu cầu BQL xem xét vị trí hợp lý tại tầng 1. Để trên mái không phù hợp do liên quan vấn đề chiều cao tầng không và chống sét.

Đề nghị của cư dân cho xe ô tô đỗ trên đường nội bộ phía sau cần được xem xét kỹ lưỡng. Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Cư dân, BQT sẽ cùng BQL xem xét và trả lời một số kiến nghị của cư dân đã nêu trong buổi làm việc.

3. Ông Chiêu:

- Đường phía sảnh Lễ tân:

+ Là đường nội bộ tuy nhiên nhà thầu thi công vẫn phải tuân thủ bản vẽ quy hoạch đã được phê duyệt và được cơ quan chức năng nghiệm thu khi hoàn thành.

+ Đường được thiết kế 2 làn xe phục vụ các phương tiện lưu thông đưa đón cư dân, đặc biệt có vai trò rất quan trọng trong việc cứu nạn cứu hộ phục vụ công tác PCCC.

+ Nếu chỉ cho lưu thông 1 làn xe, làn còn lại cho ô tô đậu đỗ thì trong trường hợp ô tô đón trả cư dân ở sảnh Lễ tân sẽ dẫn đến ùn tắc, đặc biệt ảnh hưởng rất lớn đến công tác cứu nạn cứu hộ và xe cứu hỏa trong 1 số trường hợp khẩn cấp.

Đề nghị này, BQT sẽ cùng BQL xem xét và trả lời sau.

4. Ông Hiền:

Hiện tại, thành viên BQT chỉ còn 5/7 thành viên. Trừ 01 thành viên kiêm nhiệm của CĐT, thực tế chỉ còn 4/6 thành viên theo Quy chế tổ chức hoạt động BQT đã được HNNCC lần đầu thông qua (thiếu 02 người). Sắp tới BQT sẽ phát tiếp thông báo mời Quý cư dân/Quý chủ sở hữu tham gia đăng ký thành viên BQT bổ sung để HNNCC tháng 8/2024 thông qua.

BQT đã có phân công nhiệm vụ cho các thành viên sau khi BQT được kiện toàn. BQT đã xây dựng kế hoạch hoạt động ngay từ đầu năm cho các tháng của năm 2024. Hàng tháng, BQT duy trì họp định kỳ/họp đột xuất để giải quyết các công việc phát sinh. Đối với BQLKVIII, BQT thường xuyên phối hợp cùng các bộ phận An ninh, Vệ sinh, Kỹ thuật, Chăm sóc khách hàng để giải quyết kịp thời các công việc phát sinh, các ý kiến, kiến nghị phản ánh của cư dân/chủ sở hữu. BQT chủ động lên kế hoạch trước, yêu cầu BQL thực hiện các công việc: Kiểm tra sửa chữa các hạng mục công trình, Báo cáo tài chính 3 tháng, Báo cáo QLVH 6 tháng, phối hợp tổ chức các sự kiện nhà chung cư, tổ chức HNNCC sắp tới...

Mặc dù các thành viên cũng đã nỗ lực, cố gắng. Song nhiều việc mới, khả năng xử lý giải quyết công việc còn hạn chế do vậy cũng còn nhiều việc chưa đáp ứng được kỳ vọng của Quý cư dân/Quý chủ sở hữu.

IV. Kết luận:

Ban quản trị cảm ơn Quý cư dân/Quý chủ sở hữu đã dành thời gian tham gia đóng góp ý kiến cho BQT trong các công tác hoạt động của BQT. BQT xin ghi nhận và tiếp thu các ý kiến tâm huyết.

Đối với ý kiến, kiến nghị liên quan đến công tác quản lý vận hành, BQT sẽ làm việc với BQLKVIII và thông tin báo cáo lại Quý cư dân/Quý chủ sở hữu trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng thông báo

Nơi gửi:

- Nhu trên (gửi qua Email CSH);
- BQLKVIII (ph/h giải quyết);
- Lưu VP BQT;

**T/M BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN**



Phạm Quang Hiến

TRƯỜNG QUANG HIỀN
TRƯỜNG BAY

TRƯỜNG QUANG HIỀN



TRƯỜNG QUANG HIỀN
TRƯỜNG BAY