

Chung cư Hưng Ngân, ngày 06 tháng 04 năm 2022

Trả lời một số vấn đề cư dân quan tâm chuyển đến BQT

Lời đầu tiên, Ban Quản trị (sau đây gọi tắt là BQT) trân trọng cảm ơn Cư dân đã quan tâm đến các hoạt động tại chung cư và có những phản ánh, ý kiến cũng như những hỗ trợ kịp thời để công tác quản lý vận hành tại chung cư ngày một tốt đẹp hơn.

1. Quỹ bảo trì 2%

- CĐT đã bàn giao được bao nhiêu tiền quỹ bảo trì rồi?
- Kế hoạch yêu cầu CĐT bàn giao toàn bộ quỹ bảo trì hiện tại đang như thế nào?
- Số tiền quỹ bảo trì mà CĐT đã bàn giao trước đây, do BQT quản lý hiện trạng ra sao?

Trả lời:

Căn cứ theo nội dung biên bản ngày 04/4/2022 giữa BQT và Chủ đầu tư (sau đây gọi tắt là CĐT) thì số tiền quỹ bảo trì như sau:

- Tổng quỹ bảo trì (chưa bao gồm hầm xe ô tô): **17.332.742.258 đ** (bằng chữ: mười bảy tỷ ba trăm ba mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi hai ngàn hai trăm năm mươi tám đồng)
- Tiền lãi: **1.000.000.000 đ** (bằng chữ: một tỷ đồng)
- Tổng số tiền đã sử dụng tính đến hết năm 2020 (36 chứng từ): **2.001.399.831 đ** (bằng chữ: hai tỷ không trăm lẻ một triệu ba trăm chín mươi chín ngàn tám trăm ba mươi một đồng)
- Số tiền đã chuyển khoản cho BQT cụm Chung cư Hưng Ngân block A1 & A2: **2.000.000.000 đ** (bằng chữ: hai tỷ đồng)
- Số tiền còn lại: **14.321.342.427 đ** (bằng chữ: mười bốn tỷ ba trăm hai mươi một triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm hai mươi bảy đồng)

Tiến độ thanh toán theo biên bản ngày 04/4/2022 được xác định như sau:

- CĐT thanh toán **3.000.000.000 đ** (ba tỷ đồng) sau 10 ngày kể từ ngày ký biên bản.

- Số tiền còn lại được thanh toán sau 30 ngày kể từ ngày 2 bên thống nhất quyết toán số tiền quỹ bảo trì đã chi từ đầu năm 2021 đến thời điểm quyết toán.

Số tiền CĐT đã chuyển khoản cho BQT cụm Chung cư Hưng Ngân block A1 & A2 vào năm 2018 do được để trong tài khoản thanh toán nên số tiền lãi gần như không có. Ngày 03/02/2021 số tiền này được chuyển giao qua BQT Chung cư Hưng Ngân và BQT đã lập 2 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tương ứng với block A1 & A2 do 4 thành viên BQT đồng đứng tên tại ngân hàng Á Châu (ACB). Tính đến ngày 04/4/2022, theo số liệu báo cáo của ngân hàng ACB thì số tiền lãi của mỗi hợp đồng là **57.000.000 đ** (bằng chữ: năm mươi bảy triệu đồng – số làm tròn)

2. Hợp đồng mà BQT đã ký kết

- Công khai hợp đồng BQT ký kết với An Gia
- Công khai các hợp đồng khác (nếu có) mà BQT đã ký

Trả lời:

Hợp đồng quản lý vận hành đã ký kết với Công ty An Gia: BQT có photo 01 bản lưu tại văn phòng Ban Quản lý (sau đây gọi tắt là BQL), Cư dân cần tham khảo vui lòng liên hệ văn phòng BQL để mượn.

Ngoài hợp đồng quản lý vận hành, BQT chưa ký hợp đồng nào khác.

3. Kết quả của việc phân định sở hữu chung – riêng với CĐT (trong đó có vấn đề hầm xe)

Trả lời:

Căn cứ theo cuộc họp ngày 19/02/2022, hai bên thống nhất diện tích để xe 2 bánh (xe máy, xe thô sơ, xe đạp, xe dành cho người tàn tật) thuộc sở hữu chung của cư dân; diện tích để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của CĐT.

Do dự án chưa hoàn thiện nên BQT ghi nhận diện tích hầm xe do CĐT cung cấp (Căn cứ theo Công văn 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 V/v Hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng; thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016; thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng) như sau:

- Hầm xe B1:
 - o Diện tích xây dựng: 7.951,90 m²
 - o Diện tích để xe 2 bánh, xe cho người khuyết tật: 1.634,83 m²
 - o Diện tích để xe ô tô: 2.512,59 m²
 - o Diện tích lối đi chung: 2.999,32 m²
 - o Diện tích cột, tường ngăn: 805,16 m²
- Hầm xe B2:
 - o Diện tích xây dựng: 2.966,38 m²
 - o Diện tích để xe 2 bánh, xe cho người khuyết tật: 1.111,01 m²
 - o Diện tích để xe ô tô: 714,29 m²
 - o Diện tích lối đi chung: 975,81 m²
 - o Diện tích cột, tường ngăn: 165,27 m²

CĐT chịu trách nhiệm kê ô để xe 2 bánh (xe máy, xe thô sơ, xe đạp, xe dành cho người khuyết tật) đảm bảo tối thiểu 2.000 vị trí.

4. **Chỗ để xe ô tô**

- Có thể làm mái che cho các xe ô tô đậu ở bãi sau không vì họ cũng trả phí như đậu dưới hầm nhưng xe để bãi sau không có mái che sẽ nhanh hư hỏng do mưa gió.
- Thứ tự đăng ký để cho xe xuống hầm đang được quản lý ra sao để tạo sự công bằng: ai đăng ký trước sẽ được sắp xếp trước.

Trả lời:

Chỗ đỗ xe ngoài trời (phía sân sau block B1) do BQT xin để tạm trong giai đoạn dự án chưa hoàn thiện và hầm xe không đủ chỗ. Công an PCCC đã hướng dẫn công tác đảm bảo an toàn PCCC tại vị trí này. Việc lắp thêm máy che hiện tại chưa được cấp phép.

Tại hầm xe ô tô: CĐT sẽ bố trí lại vị trí đỗ xe ô tô. Ưu tiên cho xe cư dân. Hiện tại nhiều cư dân vẫn chưa cung cấp thông tin về xe ô tô đỗ tại hầm xe cho BQL. BQT đã đề nghị BQL nếu đến thời điểm CĐT hoàn thành việc kê ô chỗ đỗ xe ô tô mà vẫn chưa có thông tin thì xem như xe khách bên ngoài và phải chuyển ra ngoài.

5. Kênh thông tin chính thức của BQT là kênh nào?

- Trước đây thấy BQT hay cập nhật thông tin lên website <https://hungngangarden.com/> nhưng gần 1 năm nay không còn thấy thông tin mới. BQT có chuyển sang kênh nào khác không? Nếu có thì thông tin để cư dân biết.

Trả lời:

BQT vẫn duy trì kênh thông tin website <https://hungngangarden.com/> và email bqtchungngan@gmail.com.

Trong thời gian qua, do tương tác trên kênh Facebook được lan truyền nhanh nên BQT ít cập nhật thông tin trên website, thời gian tới sẽ cập nhật kịp thời trên tất cả các kênh.

6. Giao tiếp cư dân

- Lịch tiếp dân định kỳ của BQT (thời gian, địa điểm)?

Trả lời:

Do trước đây Công ty Thiên Ngân không hợp tác và tình hình dịch Covid-19 phức tạp nên BQT không tổ chức tiếp dân. Từ ngày 14/4/2022 sẽ tổ chức tiếp dân định kỳ vào thứ 5 hàng tuần tại nhà cộng đồng.

7. Hệ thống loa

- Rất nhiều tầng không còn nghe loa như lúc Thiên Ngân quản lý nữa, BQT đã làm việc với BQL để khắc phục chưa?
- Có bao nhiêu loa bị hỏng, nguyên nhân là gì? Có thông tin do Thiên Ngân phá nhưng chỉ là tin hành lang, cần sự xác nhận chính thức.

Trả lời:

Hệ thống âm thanh một số lầu đã bị lỗi khi Công ty Thiên Ngân còn đang quản lý. Cụ thể ngày 06/02/2021 Công ty Thiên Ngân đã có đề xuất sửa và CĐT có mời Công ty EBSVINA đến kiểm tra sửa chữa vào ngày 05/3/2021 nhưng vẫn chưa sửa được.

8. Năng lực nhân sự BQL An Gia

- Được quảng cáo là công ty có kinh nghiệm trong quản lý & vận hành nhà chung cư nhưng An Gia đang bộc lộ nhiều yếu điểm đặc biệt là năng lực nhân sự kỹ thuật. Có tiêu chí nào cho nhân viên kỹ thuật trực ở chung cư hay không?
- Trong cơ cấu nhân sự của BQL chắc chắn có vị trí trưởng ban QL và kỹ sư trưởng, đây là 2 vị trí rất quan trọng nhưng thường không được bố trí có mặt ở chung cư theo lịch làm việc mà một lúc đảm nhận nhiều chung cư (để tăng lợi nhuận cho công ty quản lý). BQT có giám sát được việc bố trí nhân sự của BQL theo đúng hợp đồng không? Sự cố máy bơm vừa qua cho thấy kỹ sư trưởng của dự án không có mặt tại chung cư, sau 17h mới có kỹ sư trưởng (của công ty) đến, vậy dự án Hưng Ngân chỉ có kỹ thuật viên bình thường mà không có kỹ sư trưởng?

Trả lời:

Trong Hồ sơ yêu cầu khi mời thầu BQT có cung cấp tiêu chí cho vị trí Trưởng BQL và Tổ trưởng kỹ thuật. Các hồ sơ dự thầu đều đáp ứng tiêu chí này. Khi tiếp nhận dự án, Công ty An Gia đã cung cấp thông tin vị trí Trưởng BQL, các vị trí còn lại đang bổ sung.

Trả lời từ Công ty An Gia:

- 1, Tiêu chí nhân sự kỹ thuật làm việc tại dự án phải có bằng cấp về chuyên môn kỹ thuật từ trung cấp trở lên.
- 2, Theo hợp đồng đã ký, chỉ có 01 trưởng BQL, không có kỹ sư trưởng tại chung cư. Nhưng công ty cũng đã bố trí thêm Phó BQL để tăng cường trong công tác vận hành thời gian đầu. Khi sự cố xảy ra về phía công ty cũng đã tăng cường nhân sự xuống hỗ trợ cùng với các nhân sự tại dự án.

9. Tình trạng xuống cấp của chung cư

- Khảo sát thực tế cho thấy các nhà ở tầng 21 của block A1 & A2 (có thể còn nhiều căn hộ ở các tầng khác) bị thấm nước vào trong nhà, thời gian bảo hành 5 năm đã hết. Đây là vấn đề về chất lượng công trình, kết cấu, cư dân không thể tự sửa chữa,

có yếu tố CĐT, vậy BQT có hướng nào để giúp các căn hộ bị tình trạng trên không?

Trả lời:

Các vấn đề hư hỏng liên quan đến kết cấu công trình cư dân vui lòng báo BQL để kiểm tra. Nếu BQL xác định hạng mục hư hỏng thuộc phạm vi bảo trì thì BQL sẽ lập hồ sơ đề xuất BQT xem xét và lên kế hoạch bảo trì nếu đúng thuộc phạm vi bảo trì.





DEN
bạn



