

**BIÊN BẢN**  
**HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN**  
**CHUNG CƯ HƯNG NGÂN**

Hôm nay, vào lúc 09h00 ngày 24/07/2022, tại Nhà sinh hoạt cộng đồng Chung cư Hưng Ngân số 48A đường Dương Thị Mười, Khu phố 1, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh, Ban quản trị chung cư Hưng Ngân tổ chức Hội nghị Nhà chung cư thường niên năm 2022.

**I. THÀNH PHẦN THAM DỰ HỘI NGHỊ**

**1. Cư dân Chung cư Hưng Ngân Garden**

Số lượng đại biểu cư dân căn cứ theo danh sách kiểm tra tư cách đại biểu cư dân tham dự Hội nghị (đính kèm):

- Tổng số căn hộ tại Chung cư Hưng Ngân (Block A1, A2, B1) là 971 căn hộ và 15 căn hộ thương mại của chủ đầu tư.
- Tại thời điểm 09h00 số cư dân tham dự Hội nghị là: 81/986 căn hộ. Tỷ lệ 8,21%: không đủ điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên.
- Căn cứ theo Khoản 1 Điều 15 Thông tư 02/2016/TT-BXD, Ban tổ chức hội nghị đã tiến hành lấy ý kiến biểu quyết, kết quả có 72 đại biểu đồng ý tiến hành tổ chức hội nghị (tỷ lệ 88,9 %); 9 đại biểu không đồng ý tiến hành tổ chức hội nghị (tỷ lệ 11,1 %). Hội nghị thống nhất tiến hành tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên (có biên bản kèm theo).

**2. Ban Quản trị chung cư Hưng Ngân :**

- Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết - Trưởng Ban Quản trị
- Ông Trần Minh Tuấn - Phó Ban Quản trị
- Ông Phạm Đức Ninh - Thành viên Ban Quản trị
- Ông Đặng Xuân Trọng - Thành viên Ban Quản trị
- Ông Trần Thế Bảy - Thành viên Ban Quản trị -
- Bà Phạm Thị Thu - Thành viên Ban Quản trị

**3. Đại diện Chủ đầu tư**

- Ông Hoàng Văn Minh - Trưởng ban quản lý dự án

**4. Đại diện Ban quản lý chung cư**

- Ông Đỗ Quốc Phương Toàn - Trưởng ban quản lý.

## 5. Đại diện chính quyền địa phương

- Bà Nguyễn Thị Thái Hồng - Chuyên viên quản lý Địa chính, Xây dựng - Đại diện Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp.
- Ông Nguyễn Thái Dũng – Bí thư chi bộ, Trưởng Văn phòng Khu phố 1, phường Tân Chánh Hiệp.
- Ông Dương Ngọc Hải, ông Hồ Lê Mạnh Trung, ông Nguyễn Thanh Hòa đại diện Công an phường Tân Chánh Hiệp.

## II. DIỄN BIẾN HỘI NGHỊ

### Phần 1: Khai mạc hội nghị

Ban tổ chức công bố :

#### 1. Đoàn chủ tọa:

- Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết - Trưởng Ban Quản trị - Chủ tọa
- Ông Trần Minh Tuấn - Phó Ban Quản trị - Thành viên
- Ông Phạm Đức Ninh - Thành viên Ban Quản trị - Thành viên
- Ông Đặng Xuân Trọng - Thành viên Ban Quản trị - Thành viên
- Ông Trần Thế Bảy - Thành viên Ban Quản trị - Thành viên

#### 2. Thư ký hội nghị:

- Bà Phạm Thị Thu, thành viên Ban Quản trị
- Bà Lê Thị Kim Liên, cư dân.

#### 3. Chương trình làm việc của Hội nghị.

### Phần 2: Các nội dung báo cáo và lấy ý kiến thông qua tại hội nghị

1. Ông Phạm Đức Ninh thay mặt Ban Quản trị đọc báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản trị trong thời gian qua và kế hoạch sửa chữa bảo trì sắp tới.
2. Ông Đỗ Quốc Phương Toàn thay mặt Ban Quản lý đọc báo cáo công tác quản lý vận hành từ ngày tiếp nhận dự án (13/3/2022) đến hiện tại.
3. Thông qua tờ trình sửa đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản trị

Ông Trần Minh Tuấn đọc tờ trình sửa đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản trị đã được niêm yết trước hội nghị để lấy ý kiến đóng góp thông qua.

Ý kiến của cư dân: các ý kiến tập trung vào các nội dung: cần có nhóm zalo chính thức của Ban quản trị để lấy ý kiến trực tuyến thay vì lấy ý kiến tại hội nghị, việc giảm số buổi tiếp dân là hợp lý và hiệu quả khi Ban Quản trị có nhóm zalo tương tác thông tin kịp thời.

Ông Tuấn ghi nhận các ý kiến và giải thích, trả lời các nội dung phản ánh và hứa sẽ lập nhóm zalo chung 03 block để tương tác thông tin tốt hơn.

Ông Tuấn lấy ý kiến biểu quyết thông qua nội dung sửa đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban quản trị

**Phương thức biểu quyết:** giơ tay

**Kết quả:**

3. Có 01 đại biểu không đồng ý thông qua phần 1: chỉnh sửa nội dung cho phù hợp
4. Có 01 đại biểu không đồng ý thông qua phần 2: điều chỉnh thời gian tiếp cư dân
5. Tỷ lệ biểu quyết: **97,5 % cư dân tham gia hội nghị đồng ý thông qua** nội dung sửa đổi Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản trị.

#### **4. Thông qua Quy chế sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng**

Ông Trần Minh Tuấn đọc Quy chế sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng Ban Quản trị đã được niêm yết trước hội nghị để lấy ý kiến đóng góp thông qua.

Ý kiến của cư dân: việc tổ chức tiệc có sử dụng nước và điện cũng như cần phải vệ sinh thì thu phí là hợp lý; các hoạt động thể dục thể thao không sử dụng điện, nước nên thu phí là chưa hợp lý cũng như chưa biết tổ chức quản lý thu phí như thế nào. Đại biểu đề nghị không thu phí đối với hoạt động thể dục thể thao và cần xin thêm ý kiến các căn hộ vắng mặt tại hội nghị.

Ông Tuấn ghi nhận và giải thích thêm là nếu đóng phí sẽ được phục vụ điện, nước cho hoạt động thể dục thể thao và công tác quản lý, giữ vệ sinh nhà sinh hoạt cộng đồng sẽ chặt chẽ hơn.

Ông Tuấn lấy ý kiến biểu quyết thông qua Quy chế sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng chỉ với 02 mức thu là: Đối với những hoạt động ngắn hạn, có phục vụ ăn uống dưới 50 người: 1.000.000 đồng/01 buổi; và Đối với những hoạt động ngắn hạn, có phục vụ ăn uống từ 50 người trở lên: 1.500.000 đồng/01 buổi; không thu Đối với những hoạt động thể dục thể thao thường xuyên.

**Phương thức biểu quyết:** giơ tay

**Kết quả:** 100% cư dân tham gia hội nghị đồng ý.

#### **5. Thảo luận thêm về các nội dung báo cáo**

Thảo luận các nội dung báo cáo của Ban Quản trị và Ban Quản lý, cư dân có 1 số ý kiến như sau:

- Ai là người di dời phần còn lại của quỹ bảo trì? Có cần vận động cư dân đồng hành không?
- Ban Quản trị dự kiến bảo trì hệ thống PCCC mà cụ thể là bảo trì những gì? Hệ thống PCCC của chung cư rất lớn, cần làm rõ nội dung bảo trì.
- Ban Quản trị dự trù thay cáp thang máy vậy có phải cáp hiện tại đã bị đứt hay như thế nào mà phải thay?
- Năng lực vận hành hệ thống PCCC của Ban Quản lý có đảm bảo? Ban Quản lý đã có kế hoạch tập huấn, diễn tập của lực lượng PCCC tại chỗ chưa?

- Vấn đề định mức nước: tại sao cư dân đã ở nhiều năm lại bị cắt định mức nước khi An Gia về quản lý chung cư? Tại sao Ban quản lý không tự cập nhật tình trạng đăng ký định mức nước của cư dân mà cư dân phải thông báo thì Ban quản lý mới cập nhật? Cư dân yêu cầu BQL phải chủ động cập nhật lại danh sách định mức nước từ Trung An hàng tháng (sau khi đã thông báo cho cư dân đăng ký lại định mức nước với Trung An), và điều chỉnh định mức nước trên phiếu tính tiền của cư dân. Đây là trách nhiệm của BQL phải làm (chứ không phải bắt cư dân phải đi xuống báo cáo với BQL). Cư dân sẽ hoãn đóng tiền cho đến khi phiếu tính tiền được cập nhật lại đúng định mức nước đã đăng ký với Trung An.
- Lấy phiếu đánh giá chất lượng dịch vụ của BQL An Gia đối với toàn cư dân sau 3 tháng vận hành.
- Bãi xe hiện tại rất bừa bộn, không được sắp xếp ngay ngắn như trước đây khi Thiên Ngân còn quản lý.
- Việc lấn chiếm sân chung của các shop house đã có các quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng rồi, căn cứ theo đó mà xử lý. Tại sao Ban Quản trị lại hỏi ý kiến cư dân?

#### 6. Tiếp thu ý kiến :

**Ông Toàn** thay mặt Ban quản lý ghi nhận các phản ánh liên quan đến công tác quản lý vận hành và phản hồi các thông tin như sau

- Ban Quản lý không có quyền cắt định mức nước của cư dân. Ban Quản lý chỉ căn cứ theo danh sách cấp định mức nước của Trung An cung cấp để thực hiện. Theo quy định của cấp nước Trung An, trường hợp khách hàng không có hộ khẩu Tp. Hồ Chí Minh thì 06 tháng phải đăng ký lại định mức nước.
- Về công tác huấn luyện và diễn tập PCCC, Ban quản lý đã có kế hoạch thực hiện trong 6 tháng cuối năm.

**Chủ tọa** ghi nhận các ý kiến của cư dân và kết luận một số thông tin như sau

- Về quy bảo trì: Ban Quản trị là người đi đòi và đòi đủ về cho cư dân.
- Việc bảo trì hệ thống PCCC Ban quản trị đã liên hệ nhiều đơn vị để khảo sát và báo giá nhưng chưa có trả lời. Việc bảo trì sẽ thực hiện theo hạng mục phòng cháy riêng, chữa cháy riêng và sẽ tham khảo thêm ý kiến của cảnh sát PCCC. Trước mắt dự kiến thực hiện vệ sinh các đầu báo cháy. Về lỗi bơm chữa cháy thì Ban quản trị đã sửa chữa xong.
- Về cáp thang máy: kế hoạch là thay cáp hành trình và cáp tải. Về cáp hành trình chỉ thay những thang nào bị hư đường cáp camera, cái nào còn tốt thì tiếp tục sử dụng. Về cáp tải thì căn cứ vào kết quả do kiểm hao mòn so với QCVN và đề xuất của Mitsubishi để thực hiện. Ban quản trị đề xuất dựa vào thời gian vận hành và dự đoán hao mòn của kết quả do kiểm trước đây của Công ty Mitsubishi.
- Việc sử dụng sân chung, Ban Quản trị sẽ dựa vào nội dung thống nhất trước đây về khoảng không gian được phép sử dụng của các shop house, đảm bảo không gian phục vụ cũng như nhu cầu của cư dân để thực hiện.

- Về các khoản sửa chữa những lỗi vặt như gạch hành lang, gạch sân chung hoặc vấn đề tắc đường xả thải, Ban Quản trị đã đề nghị Ban Quản lý khảo sát và đề xuất phương hướng thực hiện.
- Hội nghị thường niên do số lượng dự ít, nên đề thông qua sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị và Quy chế sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng, Ban Quản trị sẽ phát hành phiếu lấy ý kiến với những căn hộ không tham gia hội nghị
- Về đăng ký định mức nước thì Ban Quản lý phải hỗ trợ cư dân đăng ký.
- Về lấy phiếu đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành: căn cứ theo hợp đồng thì sau 6 tháng quản lý vận hành sẽ lấy ý kiến cư dân.
- Các nội dung liên quan đến công tác quản lý vận hành mà Ban Quản lý chưa trả lời kịp sẽ trả lời bằng văn bản sau.

### III. KẾT THÚC HỘI NGHỊ

- Thư ký thông qua Biên bản hội nghị.
- Chủ tọa tuyên bố Bế mạc hội nghị.

Hội nghị kết thúc lúc 12h30 cùng ngày.

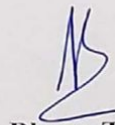
Biên bản này được lập thành 03 bản: 01 bản nộp cho chính quyền địa phương, 01 bản lưu Ban Quản trị, 01 bản lưu Ban Quản lý và được niêm yết trên bảng tin.

**Chủ tọa**

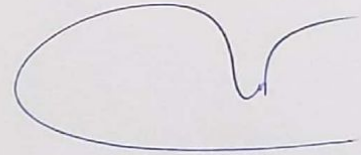


**Nguyễn Thị Minh Tuyết**

**Thư ký ghi biên bản**



**Phạm Thị Thu**



**Lê Thị Kim Liên**