

Số: 249/2024/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2024

## BIÊN BẢN HỌP

### BAN QUẢN TRỊ, BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ

V/v: *Họp về vấn đề tăng giá gửi xe ô tô tại Nhà chung cư Sapphire và một số các vấn đề liên quan đến Quản lý vận hành Nhà chung cư*

- Thời gian họp:** Vào lúc 20:00
- Địa điểm:** Phòng SHCD – Tòa S4

#### I. THÀNH PHẦN THAM DỰ

##### 1. Đại diện Ban Quản trị Nhà chung cư Khu Sapphire:

Bà Phùng Thị An Trinh	Trưởng BQT
Ông Lê Trung Kiên	Phó BQT
Bà Đậu Thị Thùy Hương	Thành viên BQT Tòa S1
Bà Trần Thị Hồng Hạnh	Thành viên BQT Tòa S1
Ông Đoàn Thế Điệp	Thành viên BQT Tòa S4
Bà Vũ Thu Nga	Thành viên BQT Tòa S4
Ông Vũ Văn Tuyên	Thành viên BQT Tòa S5
Ông Nguyễn Đình Tám	Thành viên BQT Tòa S5
Ông Đào Ngọc Anh	Thành viên BQT Tòa S5
Ông Nguyễn Thành Vinh	Phó Ban Kiểm soát

##### 2. Đại diện BQLTN:

Ông: Lê Phúc Lợi	Giám đốc BQLTN
Bà: Trần Thị Hải	Bộ phận CSCD – thư ký

#### II. NỘI DUNG HỌP:

##### 1. Về việc điều chỉnh tăng giá phí xe ô tô và hệ thống carparking lỗi:

###### 1.1. Ý kiến BQLTN:

- Tại buổi họp tháng 4/2023, BQL đã báo cáo BQT về chủ trương điều chỉnh giá phí trông giữ xe ô tô tại các Gold. Tuy nhiên, TNPM đề nghị Chủ Đầu tư (“CĐT”) hỗ trợ chưa điều chỉnh phí tại khu Sapphire liên quan đến công tác quản lý vận hành.
- Ngày 10/04/2024 CĐT gửi công văn số 89/2024/TB-VH đề nghị TNPM tiếp tục thực hiện điều chỉnh phí trông giữ xe ô tô tại khu Sapphire, thời gian điều chỉnh giá phí từ tháng 5/2024.

- Ngày 15/04/2024 TNPM gửi công văn số 12/2024/TNPM-GMC về việc điều chỉnh giá phí dịch vụ trông giữ xe ô tô thuê bao tại khu Sapphire – TNR Goldmark City tới Ban Quản trị (“BQT”).
- Hiện nay thiết bị chưa được nâng cấp và hay phát sinh lỗi trong vận hành.
- Việc nâng cấp hệ thống Car parking TNPM thông báo trong buổi thuyết trình, TNPM đang cân nhắc sẽ triển khai sớm để cung cấp và cải thiện dịch vụ gửi xe ô tô tới Quý cư dân và dự kiến thay thế và nâng cấp triển khai ngày 03/05/2024. Riêng hầm xe máy chưa tiến hành triển khai.

## 1.2. Ý kiến của BQT:

### ➤ Ý kiến bà An Trinh – Trưởng Ban Quản trị:

- BQT đã gửi công văn cho CĐT phản hồi về việc tăng giá trong đó có các nội dung:
  - CĐT và BQT chưa hoàn tất các thủ tục bàn giao giữa hai Bên, đặc biệt là chưa phân định chung riêng đối với khu vực hầm xe ô tô.
  - CĐT chưa cung cấp hồ sơ pháp lý chứng minh phần sở hữu tầng hầm ô tô là sở hữu riêng.
  - Đề nghị làm rõ cơ sở tăng ~ 35% đơn giá giá gửi xe so với đơn giá cũ:  
Căn cứ theo thông tin chính phủ trên trang <https://baochinhphu.vn/cpi-thang-1-2024-tang-031-102240129093953733.htm> trong đó nêu rõ:
    - + Tỷ lệ lạm phát đầu năm 2024 tăng 2,72%
    - + Chỉ số tiêu dùng CPI đầu năm 2024 tăng 3,37%
 Lý do gì đơn giá lại tăng ~35%?
- Đề nghị sắp xếp cuộc họp giữa các bên BQT và CĐT về nội dung tăng giá phí trông giữ xe, thời gian trước ngày 30/04/2024.
- Gói tài trợ các tiện ích trong gói hợp đồng QLVH nếu trường hợp TNPM trúng thầu: Đề nghị TNPM gửi công văn cho BQT làm rõ những hạng mục triển khai tiện ích mà đơn vị vận hành sẽ hỗ trợ, nêu lộ trình thực hiện cụ thể để BQT được biết và truyền thông tới cư dân trong trường hợp nếu TNPM trúng thầu.
- Phương án dán tem màu xe các tòa: Đề nghị BQL triển khai việc dán tem xe ô tô các màu cho các phương tiện các tòa để nhận diện xe bên ngoài và bên trong. Đối với số lượng tem màu đã in vẫn cho tiến hành dán bình thường, mục đích chỉ để nhận diện xe thuộc tòa nào. Các xe không phải cư dân S vẫn thực hiện đỗ tại khu vực bên phía gần Newton như đang thực hiện.
- Hợp đồng trông giữ xe ô tô: Đề nghị CĐT cùng với TNPM phải thống nhất với BQT về nội dung các điều khoản trong hợp đồng trước khi triển khai ký hợp đồng trông giữ xe đối với các căn hộ. Cần có văn bản thỏa thuận ba bên giữa CĐT – BQT – đơn vị QLVH đối với công tác quản lý và vận hành hầm xe ô tô.
- Vấn đề bảo hiểm cháy nổ hầm xe cần làm rõ bảo hiểm TNPM đang mua là chỉ cho các cơ sở trên mặt đất hay bao gồm cả khu vực hầm xe?
- Biển chỉ dẫn trong hầm xe: Đề nghị BQL rà soát và nâng cấp đèn báo, thêm các biển báo chỉ dẫn trong hầm xe. Cư dân và khách đến sử dụng hầm còn đi lạc do nhiều vị trí không có biển chỉ dẫn. Đặc biệt hầm B2.

- Hiện tại nhiều slot có xe đỗ nhưng vẫn hiện xanh. Số slot trống báo tại cửa hầm không chính xác.
- Đối với việc TNPM tiến hành nâng cấp hệ thống Carparking từ ngày 03/05/2024; cần làm rõ nội dung liên quan đến vấn đề an ninh của xe khi lấy ra. Tại buổi thuyết trình, hai bên đã cùng thảo luận đến nội dung về việc:
  - + Camera tự động nhận diện biển đối với xe ra vào
  - + Tuy nhiên, việc áp dụng Camera tự động nhận diện biển đối với xe đi ra có nguy cơ rủi ro trong việc đối biển hoặc cá nhân đã sang nhượng xe nhưng do vẫn có chìa khóa và tiến hành thực hiện lấy xe ra khỏi bãi đỗ.

→ Giải pháp đối với việc trên của TNPM là như thế nào để đảm bảo an toàn cho tài sản của cư dân?

- Việc các tiện ích TNPM cam kết tài trợ cho cư dân, tại buổi thuyết trình TNPM đã thông tin phần giá trị hỗ trợ trong đơn giá gửi xe ô tô là 9 tỷ cho cư dân thì phân bổ như thế nào? Đề nghị làm rõ chi tiết về lộ trình tài trợ áp dụng cho cư dân trong trường hợp trúng thầu nếu có?

➤ **Ý kiến Ông Lê Trung Kiên – Phó Ban Quản trị:**

- Nâng cấp hệ thống Carparking là nâng cấp hệ thống xe máy hay cả ô tô? Hiện tại hệ thống đã hoạt động được gần 5 năm chưa được nâng cấp hoặc thay thế, đề nghị CĐT nâng cấp sớm.
- Bảo hiểm Hầm xe: Đề nghị CĐT triển khai mua bảo hiểm hầm xe để đảm bảo các phương tiện đỗ tại tầng hầm khi xảy ra rủi ro (nếu có).
- Đối với gói tiện ích điều hòa trong thang máy đề xuất trong gói dịch vụ QLVH nếu trúng thầu: Cho đến thời điểm này vẫn chưa có kết quả chấm thầu đơn vị quản lý vận hành. BQT đề xuất TNPM tiến hành lắp đặt điều hòa trong thang máy với tổng chi phí 960 triệu (theo biểu quyết tại HNNCC năm 2023), BQT sẽ trích tiền ra để lắp, phần chênh lệch thiếu còn lại phía TNPM tài trợ, trong trường hợp TNPM trúng thầu QLVH thì TNPM sẽ hoàn trả lại số tiền 960 triệu. Trường hợp không trúng thầu, giá trị chênh lệch đề xuất TNPM tài trợ cho Cư dân như một món quà chia tay.

➤ **Ý kiến phản hồi của BQLTN:**

- Về các nội dung liên quan đến điều chỉnh phí trông giữ ô tô, đề nghị BQT gửi công văn cho CĐT làm rõ, TNPM không có quyền quyết định.
- Công văn phản hồi của BQT gửi CĐT ngày 24/04/2024 về việc tăng giá phí xe ô tô, BQL trao đổi với CĐT sớm gửi công văn phúc đáp BQT.
- Đền slot đỗ tại hầm xe ô tô: BQL đã đề nghị CĐT thực hiện xử lý hết các lỗi tồn tại, tiếp tục kiểm tra phát sinh để xử lý kịp thời.
- Bảo hiểm hầm xe ô tô: Phần này là tài sản của CĐT tại dự án và khẳng định là CĐT đã thực hiện mua bảo hiểm đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật, BQT có thể kiểm tra bất cứ lúc nào.
- Đối với việc lắp đặt điều hòa như đề xuất của Ông Kiên, BQLTN sẽ báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo TNPM và phản hồi tới BQT sau.
- Hệ thống Carparking hầm xe ô tô: Phương án đảm bảo an toàn an ninh TNPM sẽ triển khai là cài đặt chế độ nhận diện biển số chiều vào, chiều ra bắt buộc phải quét thẻ để đảm bảo an toàn.



Chức năng tự động nhận diện biển chiều ra là có, chỉ là việc mở chức năng này hay không, tuy nhiên sẽ cần phải áp dụng thí điểm và kiểm tra trước khi thực hiện chính thức (nếu có).

- Biển chỉ dẫn hầm xe: BQL ghi nhận và báo lại CĐT để bổ sung.
- Phần tài trợ: Tại buổi thuyết trình phương án QLVH, TNPM đã có ý kiến trong trường hợp TNPM trúng thầu, tiến độ hoàn thiện trong 06 tháng kể từ khi HĐ QLVH có hiệu lực.

## 2. Thời hạn Hợp đồng QLVH:

### ➤ Ý kiến của BQLTN:

- Hợp đồng QLVH đến ngày 30/04/2024 hết hạn, đề nghị BQT có ý kiến, và phản hồi bằng công văn cho TNPM.
- Bên cạnh đó, đề nghị BQT làm rõ việc gia hạn hợp đồng, thời gian vừa qua, Hợp đồng QLVH liên tục gia hạn với các thời hạn từ 1 đến 3 tháng dẫn đến nhân sự tại dự án Sapphire có tâm lý không yên tâm và nghỉ việc nhiều, ảnh hưởng tới việc duy trì và cải thiện chất lượng dịch vụ.

### ➤ Ý kiến của bà An Trinh:

- Gia hạn Hợp đồng: đề nghị thực hiện theo quy định tại khoản 10.5 Điều 19 điều khoản hợp đồng đã ký giữa hai bên.

## 3. Hệ thống Assecontrol kiểm soát an ninh:

### ➤ Ý kiến của BQLTN:

- BQL tiếp nhận nhiều ý kiến cư dân không dùng thẻ để mở được, gây bức xúc.
- Bộ phận kỹ thuật phối hợp với nhà thầu kiểm tra đánh giá xác định nguyên nhân lỗi hệ thống và thiết bị là do hệ thống Controller tổng không truyền tải được dữ liệu xuống các máy quét thẻ dẫn tới không thực hiện lệnh unlock khi cư dân sử dụng thẻ quét.
- Kỹ thuật đã báo cáo tình trạng và xin dừng hệ thống tại các Tòa. Việc này có nhiều nguy cơ gây mất ANTT tại dự án.
- Đề nghị BQT phối hợp cùng BQL sớm có phương án xử lý tồn tại của hệ thống.

### ➤ Ý kiến của bà An Trinh:

- Hệ thống Assecontrol bị lỗi các tòa: Đề nghị BQL làm rõ việc hỏng controller và báo cáo lại cho BQT trong ngày 25/04/2024.
- BQLTN thông báo nhà thầu sẽ có 10 ngày để xử lý tuy nhiên đến nay là hơn 10 ngày nhưng chưa có báo cáo kết quả cụ thể từ BQLTN.
- BQT đã thông tin tới BQLTN: việc gỡ bỏ an ninh quét thẻ cần thông tin tới cả 5 tòa và tăng cường kiểm soát đảm bảo an ninh an toàn cho cư dân.

### ➤ Ý kiến phản hồi của BQLTN:

- BQL ghi nhận việc chưa thông tin đầy đủ tới BQT, BQL rút kinh nghiệm và sẽ thông tin đầy đủ và chi tiết tới BQT trong các vấn đề sự vụ phát sinh tiếp theo nếu có.
- BQL có báo cáo cụ thể gửi BQT ngày 25/04/2024 như đề nghị.

## 4. Kích sóng:

### ➤ Ý kiến phản hồi của BQLTN:

- Tất cả các lần Cư dân ý kiến, BQL đều mời nhà thầu đến thực hiện kiểm tra và xử lý dứt điểm, trong tháng 4/2024 nhà thầu đến lắp bổ sung phần kích sóng tại tầng lửng các toà, phần kích sóng hầm B2 BQL đã thông tin nhà thầu đến phối hợp kiểm tra.
- Về sự cố mất sóng ngày 23/04/2024 tại tòa nhà là do lỗi hệ thống và đã được khắc phục trong ngày.
- Ngày 25/4 nhà thầu đến kiểm tra, BQL đề nghị BQT cử thành viên tham gia cùng phối hợp kiểm tra.
- **Ý kiến bà An Trinh:**
  - Sóng điện thoại khu vực hầm, căn hộ: Đề nghị BQL làm việc với nhà thầu kích sóng đến kiểm tra và xử lý sớm nhất.
  - Tiếp nhận và phản hồi ý kiến cư dân trên các nhóm zalo chưa được hiệu quả, cụ thể:
    - + Bộ phận kỹ thuật chưa có trách nhiệm phải hỏi các lỗi kỹ thuật các nhà thầu và chưa phản hồi đầy đủ thông tin tới cư dân. Công tác hỗ trợ kỹ thuật cho BQT trong vấn đề Quản lý vận hành còn nhiều hạn chế và không chủ động thực hiện theo đúng chức năng và trách nhiệm được nêu trong Hợp đồng QLVH đã ký giữa hai bên.
    - + Bộ phận CSCD: Việc tiếp thu ý kiến của cư dân hiện tại đang nhanh và tốt, tuy nhiên việc phản hồi đầy đủ thông tin, hình ảnh ngày giờ cụ thể sau khi đã xử lý xong lại chưa được cập nhật thường xuyên tới cư dân dẫn đến cư dân hiểu là BQLTN không thực hiện hay làm gì.
  - Đồng phục bộ phận vệ sinh: BQT đã từng hỏi nhân viên VSCN về việc đồng phục bẩn, ố thì nhân viên VSCN đã phản hồi là “đăng nào cũng di chuyển vệ sinh các thùng rác nên quần áo thường xuyên bẩn nên không muốn mặc quần áo mới”. Đề nghị BQL rà lại các nhân viên tiếp tục sử dụng đồng phục cũ cần thay thế để đảm bảo hình ảnh dịch vụ tại tòa nhà.
  - BQL đã phối hợp với nhà thầu về sự cố mất sóng ngày 23/04/2024 tại tòa nhà là do lỗi hệ thống và đã được khắc phục trong ngày. Một số khu vực hầm B2, ngày 25/04/2024 BQL liên hệ nhà thầu đến kiểm tra và có phương án xử lý sớm.

## 5. Phòng Gym tòa S2:

### 5.1. Ý kiến của BQLTN:

- BQL tiếp nhận một số thông tin cư dân tòa S2 về việc mở cửa sổ (mặt sau quay ra phía mặt đường Hoàng Công Chất).
- Việc mở cửa trên tiềm ẩn nguy cơ mất ANTT, công năng sử dụng của điều hòa và chi phí năng lượng phát sinh.
- BQL có phương án bổ sung song sắt, tuy nhiên sẽ ngừng hoạt động hệ thống điều hòa trong phòng tập do việc sử dụng song sắt sẽ dẫn tới việc sử dụng điều hòa không hiệu quả.

### 5.2. Ý kiến của BQT:

#### ➤ **Ý kiến bà An Trinh:**

- Việc ngưng sử dụng điều hòa là không hợp lý vì đây là các tiện ích của cư dân, cần đảm bảo quyền sử dụng của cư dân.
- Việc mở cửa sổ dẫn tới nguy cơ mất An ninh an toàn do người ngoài ra vào, kiến nghị BQL nghiên cứu phương án thay vì lắp chắn song thì bằng việc lắp quạt cấp khí tươi hoặc quạt gió.

#### ➤ **Ý kiến Bà Thùy Hương:**

- Đồng ý với ý kiến của An Trinh về việc ngưng sử dụng điều hòa.

- CLB Yoga tập tại phòng Gym đánh giá phòng tập bình thường, không bí như cư dân đang thông tin.
- Kiến nghị BQL khảo sát phương án quạt đảo chiều treo trần.

### 5.3. Ý kiến phản hồi của BQLTN:

- Việc lắp quạt cấp khí tươi không thực hiện được, BQL đã khảo sát và không khả thi đặc biệt ảnh hưởng tới thẩm mỹ mặt ngoài tòa nhà và liên quan đến cấp phép sửa đổi.
- BQL sẽ kiểm tra và đưa ra giải pháp báo cáo BQT trong tuần 1 của tháng 5/2024

### III. KẾT LUẬN:

- Các Bên không có ý kiến bổ sung và thống nhất các nội dung thảo luận trong cuộc họp.
- BQL ghi nhận các ý kiến đóng góp của BQT về công tác QLVH và thực hiện các công việc theo thời hạn.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 21:30 cùng ngày. Biên bản này đã được đọc lại cho các bên và thống nhất không có thắc mắc hoặc ý kiến nào khác. Biên bản họp được lập thành (02) bản có giá trị như nhau. BQT giữ (01) bản, BQL giữ (01) bản.

Đại diện hai bên ký và xác nhận nội dung biên bản họp này.

**BAN QUẢN TRỊ  
NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE**

**BAN QUẢN LÝ  
TÒA NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE**

**TRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ**  
*Phùng Thị An Trinh*

**BAN QUẢN LÝ  
TÒA NHÀ**  
*Trần Văn Lợi*

*Trần Văn Lợi*