

Số: 320/2025/BQT-CV

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2025

Vv: lấy ý kiến thông qua Dự toán chi Quỹ bảo trì, Quỹ cộng đồng, chuyển đổi sân thể thao và quy hoạch sử dụng phòng SHCD

Kính gửi:

- Quý Cư dân sở hữu căn hộ;
- Các Chủ sở hữu phần diện tích thương mại;
- Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân

Trước hết, Ban Quản trị Nhà chung cư Sapphire (“BQT”) trân trọng cảm ơn sự đồng hành và ủng hộ của Quý cư dân, Các chủ sở hữu diện tích thương mại và Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân (“Công ty Việt Hân”) trong thời gian qua.

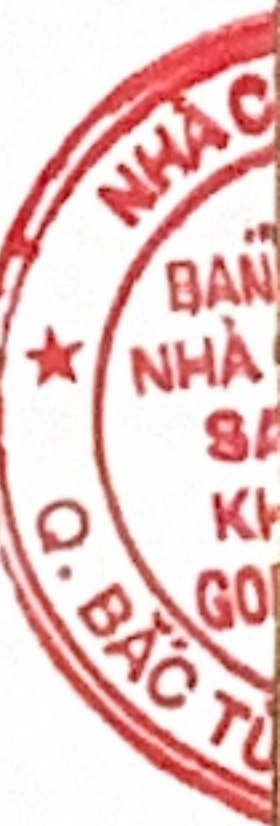
Với mục tiêu đảm bảo an sinh & an toàn trong vận hành nhà chung cư, BQT tiến hành tổ chức lấy phiếu ý kiến về một số các hạng mục chưa được thực hiện/thông qua tại Hội nghị thường niên nhà chung cư 2025.

Trong đó, BQT đề nghị Quý cư dân, Các chủ sở hữu diện tích thương mại và Công ty Việt Hân xem xét thông qua Dự toán chi Quỹ Bảo trì, Quỹ Cộng đồng; chuyển đổi sân thể thao; quy hoạch vị trí làm việc của Ban quản trị và Ban quản lý và cùng việc quy hoạch sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng (“SHCD”), cụ thể như sau:

1. Dự toán chi Quỹ Bảo trì, Quỹ Cộng đồng

Trong nhiều năm gần đây, công tác bảo trì, sửa chữa, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho việc vận hành tòa nhà vì nhiều lý do chưa được quan tâm đúng mức. Điều này dẫn đến nhiều hạng mục xuống cấp, hư hỏng, tiềm ẩn rủi ro ảnh hưởng đến sức khỏe, an toàn và thậm chí là tính mạng của cư dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật xuống cấp là nguyên nhân chính làm giảm tuổi thọ của tòa nhà, qua đó gián tiếp làm giảm giá trị của khu Sapphire – vốn được mệnh danh là “Singapore trong lòng Hà Nội”.

Qua kiểm tra thực tế, đối chiếu với hồ sơ thiết kế và hồ sơ hoàn công của tòa nhà, BQT nhận thấy các hệ thống thang máy, phòng cháy chữa cháy, trạm điện hạ thế, cấp thoát nước, hệ thống an ninh cảnh báo, điều khiển vận hành trong tòa nhà... đa phần đều ở tình trạng phải bảo trì, nâng cấp, sửa chữa thậm chí nhiều hạng mục



phải thay thế ngay. Hiện tượng thấm ngấm trong và ngoài các căn hộ ngày càng nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới sức khỏe của cư dân. Hành lang các tầng, sảnh vào tòa nhà ngày càng xuống cấp, ánh sáng không đảm bảo do hệ thống đèn bị cháy, hỏng nhiều.

Nhằm đảm bảo an toàn trong vận hành, an sinh cho cuộc sống của cư dân và giá trị bền vững cho Khu căn hộ Sapphire, BQT đã tiến hành khảo sát, tham khảo báo giá của các đơn vị và xây dựng Dự toán chi Quỹ Bảo trì và Quỹ Cộng đồng giai đoạn 2025 - 2026. Dự toán này tập trung cho:

- Quỹ bảo trì: Công tác bảo trì, sửa chữa các hạng mục kỹ thuật, cơ sở hạ tầng thiết yếu. Lưu ý: Dự toán Quỹ bảo trì phát sinh cao do hạ tầng kỹ thuật nhiều năm chưa được sửa chữa dẫn tới hư hỏng, xuống cấp nhiều, chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

- Quỹ cộng đồng: Các hoạt động văn thể mỹ, phúc lợi nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng cư dân.

Để có cơ sở thực hiện và triển khai kịp thời hoạt động bảo trì, hoạt động an sinh phúc lợi cho cộng đồng, BQT kính đề nghị Quý cư dân, Các chủ sở hữu diện tích thương mại và Công ty Việt Hân xem xét thông qua Dự toán chi Quỹ Bảo trì, Quỹ cộng đồng theo Phiếu lấy ý kèm theo.

Dự toán được BQT ước tính dựa trên cơ sở số liệu đã chi của các năm trước, tình trạng hạ tầng kỹ thuật hiện nay và khảo sát, đánh giá của các đơn vị chuyên môn. Căn cứ trên dự toán được cư dân thông qua, Ban Quản trị sẽ thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu cung cấp vật tư, sửa chữa theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành và Quy chế nhà chung cư đã ban hành ngày 15/07/2023.

2. Sắp xếp, điều chỉnh lại Sân thể thao (02 sân cầu lông) giữa tòa S1, S2 thành 02 sân Pickleball và 01 sân Cầu lông

Trong thiết kế được phê duyệt và bản vẽ hoàn công của Chủ đầu tư, vị trí khu vực giữa hai tòa S1 & S2 là khu vực sân chơi chung. Ngoài chức năng là 02 sân chơi cầu lông thì đây cũng là không gian chung đối với các hoạt động khác của cư dân.

Thời gian qua, nhu cầu chơi Pickleball của cộng đồng cư dân ngày càng tăng cao. Số lượng thành viên của Câu lạc bộ (CLB) Pickleball có xu hướng tăng mạnh nên để đáp ứng yêu cầu về sân chơi CLB đã có đề xuất cải tạo gửi tới BQL, BQT vào tháng 8/2025. Trong đề xuất, CLB đề nghị cải tạo cảnh quan và bổ sung thêm 01 sân Pickleball bên cạnh 02 sân Pickleball đã được hoàn thiện và đang sử dụng. Sau khi nhận đề xuất của CLB, thành viên BQT cũ phê duyệt cho thực hiện việc cải

tạo. Tuy nhiên, nhiều cư dân có ý kiến phản đối, cũng như phạm vi ảnh hưởng của tiếng ồn nên BQT đã cho tạm dừng thi công.

Để đảm bảo hài hòa lợi ích cho toàn bộ cư dân, BQT tiến hành lấy phiếu xin ý kiến cư dân về việc sử dụng sân thể thao tại vị trí này (chi tiết ở phiếu xin ý kiến đính kèm). BQT khẳng định khu vực này vẫn là sân chơi chung của tất cả các cư dân khi có nhu cầu. Trong tương lai nếu có thêm các câu lạc bộ thể thao khác hình thành và có nhu cầu sử dụng khu vực này, BQT sẽ điều phối thời gian sử dụng phù hợp giữa các CLB.

3. Sắp xếp, điều chỉnh lại vị trí làm việc của BQL và các phòng Sinh hoạt cộng đồng tại Sapphire Goldmark City

Hiện nay, phòng làm việc của BQL tòa nhà đang được sắp xếp dưới tầng hầm B1 (tận dụng các phòng kỹ thuật, thiết bị tòa nhà). Điều này gây ra nhiều bất tiện cho hoạt động của BQL, đặc biệt là trong việc kết nối với cư dân và báo cáo, phối hợp, giải quyết công việc với BQT. Ngoài ra, phòng làm việc của BQL bố trí ở tầng hầm, nơi có nhiều xe cộ và máy móc, thiết bị cũng làm ảnh hưởng tới sức khỏe của cán bộ, nhân viên BQL. Việc sắp xếp phòng làm việc của BQL tập trung tại một phần của phòng sinh hoạt cộng đồng sẽ giúp BQL có không gian làm việc thông thoáng, đảm bảo sức khỏe cho cán bộ, nhân viên và tạo điều kiện để BQL có thể tiếp cận, phục vụ cư dân nhanh nhất.

Ngoài ra, các khu vực chức năng trong các phòng sinh hoạt cộng đồng chưa được sắp xếp một cách khoa học, hợp lý, đặc biệt là các khu vực dành cho câu lạc bộ bóng bàn, bi-a, bàn soccer, bi lắc...

Để đảm bảo tất cả cư dân từ trẻ nhỏ tới người già, hay các cháu thanh thiếu niên và người trưởng thành đều được tiếp cận và có cơ hội sử dụng không gian sinh hoạt chung, BQT xin ý kiến cư dân về việc quy hoạch lại các phòng SHCD tại Sapphire Goldmark City trong đó gồm: văn phòng BQL, các khu vực bóng bàn, bi-a, bàn soccer, bi lắc, cờ tướng, không gian chơi cho trẻ nhỏ, thư viện, gym, yoga, nhảy,... một cách khoa học và hợp lý hơn.

Với các nội dung xin ý kiến trên, Ban Quản trị đã bố trí các thùng phiếu lấy ý kiến tại lễ tân các tòa nhà từ 08:00 ngày 10/11/2025 đến 20:00 ngày 20/11/2025.

Để góp phần xây dựng môi trường sống an toàn, văn minh và hạnh phúc cho cộng đồng cư dân Sapphire, kính đề nghị Quý cư dân, Các chủ sở hữu diện tích thương mại và Công ty Việt Hân quan tâm, xem xét và tham gia bỏ phiếu để BQT có cơ sở tổ chức thực hiện.

BQT cam kết việc lấy phiếu ý kiến sẽ tiến hành thực hiện công khai - minh bạch và có tổ giám sát trong quá trình thực hiện./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Phường Phú Diễn (thay b/c);
- BKS (thay b/c);
- Các kênh truyền thông cư dân (để b/c);
- Lưu: BQT.



Căn hộ: «Apt»

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2025

Số phiếu: «Square»

**PHIẾU BIỂU QUYẾT
VỀ VIỆC THÔNG QUA DỰ TOÁN CHI QUỸ BẢO TRÌ, QUỸ CỘNG ĐỒNG; QUY
HOẠCH SÂN THỂ THAO SAU TÒA S1-2;
QUY HOẠCH LẠI CÁC PHÒNG SHCĐ**

TT	NỘI DUNG XIN Ý KIẾN	ĐỒNG Ý	KHÔNG ĐỒNG Ý
1. Dự toán Chi Quỹ bảo trì, Quỹ cộng đồng			
-	Quỹ bảo trì	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	Quỹ cộng đồng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Chuyển đổi và sơn lại mặt Sân thể thao giữa hai toà S1-S2			
Chuyển đổi thành 02 sân Pickleballs & 01 sân cầu lông (Thời gian chơi Pickleballs: Buổi sáng: 06:00 – 11:00; Buổi chiều: 15:00 – 20:00) Lưu ý: Trường hợp đa số phiếu thu về chọn “Không đồng ý” có nghĩa là phải hoàn trả về 02 sân cầu lông như thiết kế ban đầu		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Sắp xếp điều chỉnh vị trí làm việc cho BQL tòa nhà tại một phần của phòng sinh hoạt cộng đồng Tòa S4		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Sắp xếp điều chỉnh lại các phòng sinh hoạt cộng đồng theo nhóm môn thể thao, hoạt động phù hợp (bóng bàn, bi-a, bàn soccer, bi lắc, cờ tướng, không gian chơi cho trẻ nhỏ, thư viện, gym, yoga, nhảy, vẽ,...)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lưu ý: Cư dân lựa chọn bằng cách đánh dấu “X” vào một trong hai cột “Đồng ý” hoặc “Không đồng ý” tương ứng với các nội dung xin ý kiến.

Ghi chú:

- Dự toán chi tiết là Phụ lục kèm theo được niêm yết trực tiếp công khai tại bảng tin hoặc liên hệ lễ tân của mỗi tòa để lấy (nếu cần) hoặc quét mã QR để xem bản mềm có đóng dấu do BQT phát hành.
- Hình thức bỏ phiếu: Gửi trực tiếp vào hòm phiếu tại Lễ Tân của tòa nhà
- Thời gian bỏ phiếu: đến 20h ngày 20/11/2025
- Phiếu hợp lệ: Phiếu do BQT phát ra, nguyên vẹn, được tích đúng vị trí lấy ý kiến, KHÔNG viết thêm nội dung hoặc tẩy xóa và được bỏ vào thùng phiếu trong khoảng thời gian theo kế hoạch của Ban Quản trị.

Quét mã để xem tài
liệu bản trực tuyến

