

Số: 08/2023/TB/BQT-SFR

Tp. HCM, ngày 14 tháng 10 năm 2023

THÔNG BÁO

V/v thông tin một số vấn đề chung được Cư dân quan tâm

Kính gửi: Quý Cư dân Safira,

Lời đầu tiên, Ban Quản trị Chung cư Safira (“BQT”) gửi lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng đến toàn thể Quý Cư dân.

BQT nhiệm kỳ 2022 - 2025 được công nhận chính thức từ tháng 04/2022 bởi Ủy ban Nhân dân Phường Phú Hữu, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Trong suốt thời gian hơn 01 năm qua, BQT hoạt động theo nguyên tắc biểu quyết theo đa số và Quy chế hoạt động BQT, mọi vấn đề về việc kiểm soát, quản lý liên quan đến khu vực công cộng của tòa nhà đều được thông qua trong Hội nghị Nhà chung cư.

BQT đã và đang cố gắng để có thể làm hài lòng và mang đến nhiều lợi ích nhất cho đại đa số Cư dân tại tòa nhà bằng việc không ngừng gia tăng, cải thiện những tiện ích tòa nhà (như bổ sung ghế hồ bơi, sân chơi trẻ em, bàn bida, bi lắc...); tổ chức các sự kiện và hoạt động cộng đồng (Tết thiếu nhi, Trung thu, giải bóng bàn, bóng đá, khám sức khỏe, Chợ phiên cuối tuần, Chiếu phim, Hội hè...). Với mong muốn thực sự là tiếng nói đại diện của Cư dân, đại diện cho Tòa nhà, chúng tôi luôn cố gắng hết mình để lắng nghe những tâm tư nguyện vọng và đáp ứng đầy đủ nhất có thể mọi yêu cầu của cư dân đang sinh sống trong Tòa nhà.

Tuy nhiên, thời gian vừa qua, BQT có ghi nhận một nhóm Cư dân có biểu hiện tiêu cực, đóng góp không thiện chí và lan truyền những nội dung không có căn cứ, vu khống làm nhiều Cư dân khác hoang mang ảnh hưởng đến đời sống hàng ngày và gây ảnh hưởng trực tiếp đến hình ảnh, uy tín của các thành viên BQT.

Bằng thông báo này, BQT kính chuyển đến Quý Cư dân một số thông tin sau đây để Quý Cư dân nắm biết và phân định sự việc được rõ ràng hơn.

1. Liên quan đến hệ thống camera an ninh và Access Control (AC) :

- Nhiều cư dân đã phản ánh với Ban quản lý (BQL) và Ban quản trị (BQT) về tình hình các tiện ích trong nội khu có rất nhiều khách vãng lai (không phải cư dân) ra vào, sử dụng như: hồ bơi, phòng gym ... và lo ngại vấn đề an ninh trật tự trong nội khu của tòa nhà. Khi nhận được những thông tin trên thì BQT cùng với BQL đã khảo sát thực tế và nhận thấy nguyên nhân là do có quá nhiều lối ra vào mở, dẫn đến khó kiểm soát hết được lượng khách vãng lai này. Từ đó, BQL đã lên phương án và đề xuất lắp đặt thêm camera an ninh và AC để quản lý và kiểm soát an ninh tòa nhà chặt chẽ hơn.

- Từ tháng 11/2022 đến tháng 01/2023, BQL đã tiến hành làm khảo sát 03 (ba) lần nhằm thăm dò ý kiến cư dân về vấn đề Camera và AC. Kết quả: BQL/ BQT ghi nhận được sự đồng thuận cao (hơn 90%) từ những cư dân đã gửi ý kiến, phản hồi khảo sát này về nội dung này.

- BQL đã tiến hành gửi hồ sơ chào giá cạnh tranh để chọn ra nhà thầu phù hợp. Sau khi đánh giá các tiêu chí mà bộ phận chuyên môn của BQL đưa ra thì BQT - BQL đã thống nhất chọn nhà thầu EBS làm đơn vị thi công lắp đặt hạng mục này. Các thông tin, chi phí liên quan đến nội dung này đã được Hội nghị nhà chung cư (HNNCC) thường niên 2023 biểu quyết thông qua tại Hội nghị.

(Vui lòng xem thông tin chi tiết Biên bản họp tại Thông báo số 344/2023/TB-SAFIRA ngày 02/06/2023).

- Về vấn đề loại thiết bị trong hồ sơ chào giá khác so với tiêu chí lúc đầu mà bộ phận chuyên môn của BQL đưa ra thì BQL đã có sự so sánh về chất lượng và thương hiệu của hai nhà cung cấp là tương đồng.

2. Số lượng vị trí bảo vệ:

- Đơn vị quản lý CBRE ký hợp đồng với Công ty TNHH DV Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Long Vân (“Công ty Long Vân”) từ ngày 01/04/2021 – 30/03/2022 (thời điểm ký hợp đồng đang thuộc quản lý của Chủ đầu tư (CĐT)) với số lượng là 19 vị trí 24/24 và 04 vị trí 12/24.

- Đơn vị quản lý CBRE ký hợp đồng với Công ty Long Vân từ ngày 01/04/2022 – 30/03/2023 (thời điểm ký hợp đồng đang thuộc quản lý của CĐT, chưa thành lập BQT) với số lượng là **15 vị trí 24/24 và 02 vị trí 12/24**. So với hợp đồng năm trước, số lượng được điều chỉnh giảm 04 vị trí 24/24 và 02 vị trí 12/24 vì công tác vận hành tòa nhà đã đi vào ổn định.

- Đơn vị CBRE ký hợp đồng với Công ty Long Vân từ ngày 01/04/2023 – 30/03/2024 (thời điểm này tòa nhà đã có BQT) với số lượng không thay đổi gồm **14 vị trí 24/24 và 04 vị trí 12/24** trong đó có 01 vị trí 24/24 được chuyển đổi thành 02 vị trí 12/24 so với năm trước.

3. Đánh giá chất lượng dịch vụ, tiện ích tại chung cư:

- Căn cứ theo nội dung Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành được ký với BQT, đơn vị quản lý CBRE chịu trách nhiệm về chất lượng của tất cả dịch vụ tại tòa nhà. Mỗi đơn vị cung cấp dịch vụ (vệ sinh, bảo vệ, bảo dưỡng cảnh quan,...) đều có nhân viên giám sát và được quản lý, đánh giá chất lượng hàng tháng bởi CBRE.

- Định kỳ mỗi 06 tháng, CBRE gửi khảo sát chất lượng tất cả các dịch vụ tại tòa nhà đến Cư dân. Kết quả đợt khảo sát gần nhất vào cuối quý I /2023 là : 89,9% cư dân phản hồi hài lòng về các dịch vụ hiện tại của tòa nhà (Vui lòng xem chi tiết tại Thông báo gửi Ngày 19/4/2023 và tài liệu HNNCC thường niên 2023).

- BQT và BQL luôn sâu sát, chấn chỉnh thường xuyên và góp ý cải thiện tất cả các dịch vụ tòa nhà. Tuy nhiên trong quá trình vận hành sẽ không tránh khỏi những thiếu sót, sơ suất dẫn những phản ánh chưa hài lòng của cư dân về dịch vụ.

- Theo đó, với tinh thần cầu thị, BQT/BQL luôn mong muốn lắng nghe các phản hồi, ý kiến đóng góp từ Quý cư dân để cùng nhau cải thiện các dịch vụ tại tòa nhà ngày một tốt đẹp, hoàn thiện hơn.

4. Văn phòng làm việc BQT:

- Sau khi BQT được thành lập, Safira không có khu vực riêng cho BQT tiếp Cư dân, Cơ quan chức năng, đối tác.... và những hoạt động liên quan đến lợi ích chung của Cư dân và tòa nhà. Với nhu cầu gặp gỡ, trao đổi, đóng góp ý kiến của Cư dân về các vấn đề liên quan của tòa nhà cũng như lưu trữ các hồ sơ tài liệu liên quan đến hoạt động BQT, BQL đã tư vấn cho BQT vị trí có thể làm nơi làm việc tại tầng lửng nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD). Thực tế, nhằm đảm bảo an toàn và tuân thủ quy định, văn phòng làm việc BQT chỉ sử dụng các vách ngăn thạch cao, không có bất kỳ tác động/ thay đổi nào làm biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của tòa nhà.

- Liên quan đến công tác PCCC, BQT luôn ưu tiên và tuân thủ đúng quy theo quy định của pháp luật. Qua các đợt Công an PCCC kiểm tra, BQT chưa ghi nhận thông tin yêu cầu chính thức nào từ CA PCCC liên quan đến văn phòng làm việc BQT. (Đính kèm là Biên bản Kiểm tra an toàn PCCC ngày 30/03/2023).

5. Công khai các thông tin:

Căn cứ vào Văn bản hợp nhất Số: 05/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng ban hành ngày 07/09/2021 có nêu rõ như sau:

Điều 39. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

Khoản 1, mục c) Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Điều 41. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư Tại Khoản 1, mục b và c

b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết **tại hội nghị nhà chung cư**;

c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này;

Theo đó, BQT đã và đang thực hiện các báo cáo hoạt động của BQT định kỳ mỗi quý bao gồm các nội dung hoạt động, thu chi tài chính Quỹ bảo trì theo đúng Quy chế và Pháp luật quy định. Các báo cáo được gửi qua email, ứng dụng Cyhome và dán tại các bảng thông tin công cộng của các tháp.

Bên cạnh đó, tại Hội nghị nhà chung cư thường niên ngày 21/05/2023 vừa qua, BQT và BQL cũng đã có các báo cáo hoạt động BQT, báo cáo thu chi tài chính Quỹ bảo trì và báo cáo công tác quản lý vận hành tòa nhà của BQL bao gồm báo cáo thu chi Quỹ vận hành và nội dung các dịch vụ đang thực hiện trong tòa nhà. Trong tài liệu HNNCC thường niên được gửi đến Quý Cư dân có đầy đủ các nội dung báo cáo trên bao gồm báo cáo của đơn vị kiểm toán độc lập.

Liên quan đến nội dung Hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì, BQT có chuẩn bị sẵn nhưng do thời lượng chương trình Hội nghị có hạn và BQT cũng không ghi nhận yêu cầu nào từ Quý cư dân nên việc trình chiếu chưa được thực hiện.

Tuy nhiên nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch trong hoạt động, trong trường hợp Cư dân có quan tâm, thắc mắc hoặc đóng góp ý kiến liên quan đến nội dung chi tiết các Hợp đồng dịch vụ có thể liên hệ BQT để được giải đáp và cung cấp thông tin tại Văn phòng làm việc BQT.

6. Lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ

Theo quy định tại Luật đấu thầu hiện hành (Văn bản hợp nhất số: 12/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Quốc hội), đấu thầu quản lý vận hành nhà chung cư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật đấu thầu. Cho nên nếu áp dụng Luật đấu thầu: “*Tổ chức, cá nhân có hoạt động đấu thầu không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này được chọn áp dụng quy định của Luật này. Trường hợp chọn áp dụng thì tổ chức, cá nhân phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật này, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế*”.

Như vậy, pháp luật hiện hành không quy định bắt buộc lựa chọn đơn vị vận hành nhà chung cư phải thông qua đấu thầu. Thực tế khi tổ chức mời thầu có rất nhiều ý kiến đòi phải áp dụng đầy đủ quy định của Luật đấu thầu, cụ thể:

Căn cứ theo **Điều 16 Luật đấu thầu, Điều kiện đối với cá nhân tham gia hoạt động đấu thầu:**

“1. Cá nhân tham gia hoạt động đấu thầu phải có chứng chỉ đào tạo về đấu thầu và có trình độ chuyên môn, năng lực, kinh nghiệm, ngoại ngữ phù hợp với yêu cầu của gói thầu, dự án, trừ cá nhân thuộc nhà thầu, nhà đầu tư.

2. Cá nhân tham gia trực tiếp vào việc lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất thuộc tổ chức đấu thầu chuyên nghiệp, doanh nghiệp, đơn vị hoạt động tư vấn đấu thầu, ban quản lý dự án chuyên nghiệp phải có chứng chỉ hành nghề hoạt động đấu thầu”.

Như vậy, những điều kiện cơ bản trên rất khó để đáp ứng, cho nên chúng ta không nên vận dụng máy móc Luật đấu thầu và lấy đó ra làm chuẩn mực để đánh giá quá trình tổ chức mời thầu, xây dựng hồ sơ mời thầu, mà chỉ áp dụng những nguyên tắc cơ bản.

Hiện tại, Đối với lựa chọn đơn vị Quản lý vận hành, HNNCC thường niên cũng biểu quyết thông qua đề xuất gia hạn Hợp đồng dịch vụ đối với CBRE. (Vui lòng xem chi tiết Biên bản họp HNNCC tại Thông báo số 344/2023/TB-SAFIRA ngày 02/06/2023).

Đối với việc lựa chọn đơn vị dịch vụ do BQLTN đề xuất theo quy trình chào giá cạnh tranh với số lượng từ 02 – 03 đơn vị để đánh giá và so sánh và đề xuất theo tiêu chuẩn của CBRE. Tương tự đối với các nội dung liên quan đến hạng mục bảo trì phần sở hữu chung.

Ngoài ra, kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách cho các hạng mục bảo trì đã được HNNCC thường niên 2023 biểu quyết thông qua. BQT, BQL đang thực hiện và tuân thủ nghiêm ngặt theo kế hoạch đã được thông qua này. (Vui lòng xem thông tin chi tiết tại Tài liệu HNNCC thường niên 2023)

7. Báo cáo Quỹ bảo trì:

Vui lòng xem thông tin chi tiết tại các báo cáo hoạt động BQT hàng quý.

8. Liên quan đến vấn đề mở đường cho xe máy qua khu dân cư Minh Sơn:

Từ tháng 07/2023, qua các buổi trao đổi với Cư dân, BQT ghi nhận các ý kiến và nguyện vọng của đa số Cư dân Safira mong muốn được an toàn hơn trong việc đi lại của người dân nói chung và Cư dân Safira nói riêng. BQT đã gửi các công văn và có các buổi làm việc với các bên liên quan như Ủy ban Phường Phú Hữu, CĐT Minh Sơn, CĐT Khang Điền để phối hợp, hỗ trợ thực hiện việc mở đoạn tường rào đường N đi qua đường 542 ra đường Liên Phường.

Đoạn đường trên đã được CĐT thực hiện bàn giao cho nhà nước theo quy định pháp luật. Cụ thể, Sở Giao thông vận tải Tp. Hồ Chí Minh đã có quyết định bàn giao việc quản lý tài sản kết cấu hạ tầng giao thông cho UBND Tp. Thủ Đức từ tháng 01/2023 bao gồm đường N liên quan nói trên. Theo đó, việc kết nối giao thông cần phải thực hiện theo đúng quy định Pháp luật. Tuy chưa có thông tin chính thức bằng văn bản nhưng BQT được thông tin rằng công tác chuẩn bị cho việc kết nối này đang được tiến hành thuận lợi, theo kế hoạch dưới sự chủ trì của CĐT Khang Điền. BQT sẽ cập nhật thông tin sớm đến Quý Cư dân ngay khi có các thông tin cụ thể hơn.

9. Vị trí giữ xe ngoài đường N vành đai tòa nhà:

Như đã thông tin đến Quý cư dân ở phần 8, đường D và đường N đã được bàn giao cho UBND Tp. Thủ Đức quản lý. Hiện tại đoạn đường không có biển cấm dừng, cấm đậu của Cơ quan chủ quản. BQL, BQT không có quyền hạn và trách nhiệm cấm hoặc thu bất cứ khoản phí nào liên quan

đến việc dừng, đỗ xe. Tuy nhiên, BQT và BQL chịu trách nhiệm đảm bảo việc lưu thông ra vào thường xuyên của Cư dân không bị ách tắc và cản trở trong công tác PCCC của tòa nhà.

BQT-BQL nhận email với nội dung tố cáo không đúng sự thật của nhóm Cư dân về việc BQT-BQL chiếm đoạt tài sản có liên quan đến khoản tiền thu riêng đối với các xe đậu tại vị trí ngoài tòa nhà này. Đây là sự vụ không có cơ sở làm ảnh hưởng đến uy tín của BQT-BQL. BQT-BQL cũng đã thiện chí mời họp nhóm Cư dân để làm rõ nội dung trong đơn. Tuy nhiên, nhóm Cư dân liên tục phản hồi từ chối làm việc với BQT-BQL.

Bằng thông báo này, BQT xác nhận không liên quan và cho rằng việc thu phí đối với các xe đậu ngoài tòa nhà là thỏa thuận dân sự giữa các chủ sở hữu xe và bên liên quan.

Hiện tại, BQT đã kiểm tra và rà soát lại các vị trí bảo vệ của Công ty Long Vân tại tòa nhà thì số lượng không thay đổi. BQL và công ty Long Vân sẵn sàng giải trình vụ việc đối với các thắc mắc của các chủ sở hữu xe đã và đang đóng phí đậu xe này.

BQT tiếp tục làm việc với BQL và Công ty Long Vân để có hướng xử lý, đồng thời cam kết cụ thể đối với việc thu phí giữ xe này tránh nhầm lẫn và ảnh hưởng đến uy tín BQT, BQL và Cư dân tòa nhà. Trong trường hợp cần thiết, Quý Cư dân có thể liên hệ đề xuất BQT đại diện gửi công văn nhờ chính quyền phản hồi có hướng xử lý và phán quyết đối với việc thu phí này cũng như khoản tiền đã thu.

Với các thông tin trên đây, BQT mong rằng có thể làm rõ thêm các vấn đề mà Quý Cư dân đang quan tâm. BQT hi vọng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng hành và hỗ trợ của toàn thể Cư dân để trở thành một tập thể đoàn kết và vững mạnh, cùng nhau giúp ngôi nhà chung Safira trở thành nơi đáng sống, luôn vui vẻ và đầm ấm và là nơi để tìm về, bình an và hạnh phúc cho mỗi Cư dân.

Trường hợp Quý Cư dân có ý kiến đóng góp và các đề xuất khác mang tính chất xây dựng cộng đồng Safira, Quý Cư dân vui lòng liên hệ qua email Ban Quản Trị Chung cư Safira: bqtsafira@gmail.com hoặc trực tiếp liên hệ tại văn phòng Ban quản trị theo lịch tiếp dân các ngày thứ 7 của tháng vào lúc 10g00 – 12g00.

Trân trọng cảm ơn!

*** Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu (BQT, BQL).

BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ SAFIRA
Trưởng Ban



Hoàng Xuân Hồng