



Số: 402/2023/TB-SAFIRA

Tp. HCM, ngày 24 tháng 11 năm 2023

## BÁO CÁO

(V/v: Liên quan đến việc thống kê tỉ lệ tham dự của Chủ sở hữu và người được Ủy quyền tại Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2023 diễn ra vào ngày 21/05/2023)

**Kính gửi: Quý Cư dân,**

Lời đầu tiên, Ban Quản lý Tòa nhà Safira (“BQLTN”) xin gửi tới Quý Cư dân lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng.

Ghi nhận một số ý kiến của Quý Cư dân liên quan đến vấn đề số phiếu bầu quyết phát ra so với số lượng căn hộ tham dự tại Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2023 diễn ra vào ngày 21/05/2023 là chưa phù hợp. BQLTN đã tiến hành kiểm tra thực tế và xin báo cáo đến Quý Cư dân như sau:

### 1. Kết quả kiểm soát số lượng căn hộ và ủy quyền tham dự Hội nghị ngày 21/05/2023:

- Tổng số căn hộ: 1.597 căn hộ (trong đó gồm 1.594 căn hộ + GYM + Nhà trẻ + Ô tô).
- Số căn tham dự và Ủy quyền: 525 căn
- Đạt tỉ lệ: **32,87 %** và **Hội nghị diễn ra.**

#### a) Số liệu tại Hội nghị và công bố với Cư dân:

Tháp	Chủ hộ/ ủy quyền	Số lượng check in	Tỷ lệ % tham dự hội nghị theo căn hộ	Check in theo số phiếu bầu	Tỷ lệ % tham dự hội nghị theo diện tích
A	Chủ hộ	32	2,00 %	2.038	1,88 %
	Ủy quyền	48	3,01 %	945	0,87 %
B	Chủ hộ	33	2,07 %	1.992	1,84 %
	Ủy quyền	84	5,26 %	3.155	2,91 %
C	Chủ hộ	54	3,38 %	3.329	3,07 %
	Ủy quyền	112	7,01 %	3.428	3,16 %
D	Chủ hộ	54	3,38 %	3.201	2,95 %
	Ủy quyền	104	6,51 %	2.929	2,70 %
Khu thương mại và diện tích thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư	Chủ hộ	0	0,00 %	-	0,00 %
	Ủy quyền	4	0,25 %	600	0,55 %
<b>Tổng cộng</b>		<b>525</b>	<b>32,87 %</b>	<b>21.617</b>	<b>19,95 %</b>



**b) Số liệu sau khi hậu kiểm tra thực tế:**

Tháp	Chủ hộ/ Ủy quyền	Số lượng check in	Tỷ lệ % tham dự hội nghị theo căn hộ	Check in theo số phiếu bầu	Tỷ lệ % tham dự hội nghị theo diện tích
<b>A</b>	Chủ hộ	32	2,00 %	2.038	1,88 %
	Ủy quyền	16	1,00 %	945	0,87 %
<b>B</b>	Chủ hộ	33	2,07 %	1.992	1,84 %
	Ủy quyền	51	3,19 %	3.155	2,91 %
<b>C</b>	Chủ hộ	54	3,38 %	3.329	3,07 %
	Ủy quyền	58	3,63 %	3.428	3,16 %
<b>D</b>	Chủ hộ	54	3,38 %	3.201	2,95 %
	Ủy quyền	50	3,13 %	2.929	2,70 %
<b>Khu thương mại và diện tích thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư</b>	Chủ hộ	-	0,00 %	-	0,00 %
	Ủy quyền	4	0,25 %	600	0,55 %
<b>Tổng cộng</b>		<b>352</b>	<b>22,04 %</b>	<b>21.617</b>	<b>19,95 %</b>

**c) So sánh số liệu tại Hội nghị và hậu kiểm tra:**

Tại Hội nghị và Biên bản hội nghị			Kết quả hậu kiểm		Chênh lệch	
Số căn tham dự và ủy quyền	Số liệu	Tỉ lệ	Số liệu	Tỉ lệ	Số liệu	Tỉ lệ
	<b>525/1.597</b>	32,87 %	<b>352/1.597</b>	22,04 %	<b>173</b>	<b>10,83 %</b>
<b>Diện tích tính trên số phiếu</b>	21.617/108.379	19,95 %	21.617/108.379	19,95 %	<b>0</b>	<b>0</b>

**2. Nội dung giải trình:**

Sau khi tiến hành kiểm tra lại dữ liệu, BQLTN nhận thấy rằng thông tin về tỉ lệ tham dự đã được công bố không chính xác do lỗi trong quá trình xử lý dữ liệu. BQLTN đã lập bảng tính thống kê sai sót, cụ thể file Excel tính tổng số người tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2023 đặt sai công thức, chi tiết: cột tính tổng số lượng căn được ủy quyền đang đếm **cộng thêm** số lượng chủ hộ tham dự (ĐẾM 2 VÙNG DỮ LIỆU ỦY QUYỀN VÀ CHỦ HỘ THAM DỰ). Dẫn đến số tổng trên file Excel cao hơn số lượng thực tế 173 căn, là số lượng các căn chủ hộ tham dự được tính trùng lặp 02 lần. Về phần diện tích không thay đổi.

Căn cứ vào kết quả thống kê sau hậu kiểm, BQLTN xin nhận lỗi sai sót này vì đã không sát sao kiểm soát các công thức tính toán dẫn đến kết quả không chính xác.



**3. Kế hoạch BQLTN đề ra và trình Quý Cư dân/BQT sẽ thực hiện sắp tới:**

**a) BQLTN sẽ tiến hành công tác chuẩn bị, lập kế hoạch hoàn tất trong tháng 12/2023 và xin ý kiến Cư dân/BQT tổ chức Hội nghị nhà chung cư vào tháng 01/2024:**

- Căn cứ thông báo số: 11/2023/TB/BQT-SFR ngày 23/11/2023 của BQT.
- Các nội dung của Hội nghị nhà chung cư dự kiến như sau: trình Cư dân xem xét – thông qua Quỹ vận hành, Quỹ bảo trì cho năm 2024 và các nội dung khác theo đề xuất từ Quý Cư dân/BQT.

**b) Về 07 nội dung đã được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2023 diễn ra vào ngày 21/05/2023, BQLTN xin giải trình như sau:**

STT	Nội dung	Đã và đang thực hiện	Chưa thực hiện
1	Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bảo trì thang máy</li><li>- Bảo trì hệ thống PCCC</li><li>- Bảo trì tủ điện chính MSB</li><li>- Bảo trì máy phát điện</li><li>- Bảo trì hệ thống điều hòa không khí các sảnh tòa nhà</li><li>- Hút bể mỡ</li><li>- Hút bể phốt</li><li>- Thay thế đèn hành lang, đèn exit, đèn PCCC.</li><li>- Sửa chữa thay thế các thiết bị hệ thống điện.</li><li>- Thay thế bàn phím tủ báo cháy, đầu báo cháy hư hỏng,...</li><li>- Thay thế bình ắc quy máy phát điện, bình ắc quy hệ thống PA, CCTV, tủ báo cháy trung tâm.</li><li>- Nâng cấp hệ thống bãi xe</li><li>- Sửa chữa thay thế thiết bị hệ thống nước thải.</li><li>- Thay thế bản lề sàn cửa kính sảnh chính bị hư, cùi chỏ hơi các cửa thoát hiểm bị hư, sửa chữa sân chơi trẻ em, sửa chữa thay thế thiết bị hệ thống cấp thoát nước,...</li></ul>	



2	Lắp đặt hệ thống Access control và Camera		Chưa thực hiện
3	Nội quy chung cư Safira	Đã thực hiện	
4	Quy chế hoạt động BQT và không bầu bổ sung thành viên nhiệm kỳ 2022-2025	Đã thực hiện (tại thời điểm tháng 05/2023 đến tháng 09/2023 đủ 06 thành viên)	
5	Xem xét thông qua việc sẽ mời thầu cạnh tranh đối với tất cả Hợp đồng dịch vụ, kể cả Hợp đồng Quản lý vận hành.	Đã thực hiện	
6	Xem xét, thông qua việc tiếp tục gia hạn Hợp đồng Quản lý vận hành với CBRE, cho đến khi thay đổi đơn vị vận hành (nếu có) theo luật định.	Hợp đồng CBRE/HCM-AMG-C097/2022 gia hạn Hợp đồng quản lý vận hành với CBRE từ: 01/07/2023 – 30/06/2024.	
7	Thông qua kế hoạch điều chỉnh tổng thù lao hàng tháng cho toàn bộ Ban quản trị từ tháng 06/2023.	Đã thực hiện: thông qua mức A: 25.000.000 VNĐ/tháng.	

**c) Kết luận:**

Sự việc trên thực sự là sai sót không mong muốn của BQLTN trong công tác phối hợp cùng BQT tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên. Để đảm bảo công tác vận hành và bảo trì bảo dưỡng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà được xuyên suốt cũng như đảm bảo an ninh, an toàn cho Tòa nhà và Quý Cư dân. BQLTN xin phép được tạm thời tiếp tục các công tác liên quan đến vận hành, sửa chữa bảo trì bảo dưỡng hệ thống của Tòa nhà như kế hoạch đã trình bày tại Hội nghị nhà chung cư ngày 21/05/2023.

Trên đây là toàn bộ báo cáo và giải trình của BQLTN xin gửi đến Quý Cư dân. Một lần nữa, BQLTN thành thật nhận lỗi với Quý Cư dân vì sự sai sót trên và BQLTN hiểu rằng thông tin không chính xác có thể gây ra sự bất an và lo lắng. BQLTN rất mong nhận được sự thông hiểu và hỗ trợ từ Quý Cư dân để BQLTN được tiếp tục hoàn thành nhiệm vụ tại Tòa nhà.

Rất mong nhận được các ý kiến chia sẻ, góp ý của Quý Cư dân liên quan đến sự việc này qua email Trưởng BQLTN: [trinh.nguyenluong@cbre.com](mailto:trinh.nguyenluong@cbre.com).

Trân Trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên,
- Lưu

**BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ SAFIRA**

Trưởng Ban



**Nguyễn Lương Trinh**