

## BIÊN BẢN HỌP CƯ DÂN NHÀ CHUNG CƯ CARINA PLAZA

V/v Chuẩn bị tổ chức Hội nghị nhà chung cư Carina Plaza lần 1

### I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM:

- Thời gian: 8h30 – 12h30, ngày 20/03/2016
- Địa điểm: Nhà hàng Nhon Hòa 2, Số 59 Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP.HCM

### II. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Phòng Nội vụ Ủy Ban Nhân dân Quận 8  
Ông Trần Hồng Minh – Chuyên viên
2. Phòng Quản lý đô thị Quận 8  
Ông Triệu Đăng Khôi – Chuyên viên
3. Ủy ban Nhân dân Phường 16, Quận 8  
Bà Huỳnh Thị Anh Minh – Phó Bí thư UBND Phường
4. Công an Phường 16, Quận 8  
Ông Phạm Công Sự - Phó Trưởng Công an Phường
5. Đại diện Ban Điều hành Khu phố, Tổ dân phố 63, Khu phố 6, Phường 16, Quận 8
6. Đại diện Chủ đầu tư  
Ông Đoàn Tường Triệu – GD Điều hành Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy  
Ông Trần Đức Nhân - GD Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh
7. Đại diện các chủ hộ tại Chung cư Carina Plaza

### III. DIỄN BIẾN CUỘC HỌP:

Vào lúc 9h00 ngày 20 tháng 3 năm 2016, Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (Chủ đầu tư) đã tiến hành Hội nghị nhà chung cư Carina Plaza lần 1 năm 2016 để bầu Ban Quản trị (BQT) và thông qua một số nội dung với diễn biến như sau:

#### 1. Kiểm tra điều kiện tiến hành Hội nghị:

##### 1.1. Báo cáo kết quả:

Ông Nguyễn Thành Tín - Cư dân căn hộ A10-01 đại diện Ban kiểm tra điều kiện tiến hành Hội nghị báo cáo kết quả tỷ lệ cư dân tham dự Hội nghị:

- Tổng số đại diện chủ hộ tham dự: 227/736 căn, tỷ lệ: 30,84%

*mhhuc* 1

Trong đó:

- ✓ Đại diện chủ hộ tại Block A: 79/222 căn, tỷ lệ: 35,59%
- ✓ Đại diện chủ hộ tại Block B: 92/292 căn, tỷ lệ: 31,51%
- ✓ Đại diện chủ hộ tại Block C: 56/222 căn, tỷ lệ: 25,23%

Kết quả tỷ lệ cư dân tham dự Hội nghị đạt số lượng trên 10% số chủ sở hữu và người sử dụng tại mỗi nhà chung cư trong 3 Block nhà chung cư Carina Plaza theo quy định tại Điều 11 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 để tiến hành Hội nghị nhà chung cư Carina Plaza lần 1 năm 2016.

1.2. Thông qua điều kiện tiến hành Hội nghị:

Cư dân biểu quyết không tiến hành Hội nghị nhà chung cư Carina Plaza theo báo cáo kết quả tỷ lệ cư dân tham dự.

2. Thay vì giải tán Hội nghị, Chủ đầu tư đề nghị tổ chức buổi thảo luận để chuẩn bị cho công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư sắp tới và bầu Ban quản trị nhà chung cư Carina Plaza nhiệm kỳ 1 (2016-2019).

**Kết quả biểu quyết:** 100% Cư dân giơ tay biểu quyết thông qua.

3. Biểu quyết thông qua thành phần Đoàn chủ tọa và Thư ký của buổi thảo luận gồm:

**Đoàn chủ tọa:**

Ông Đoàn Tường Triệu – GD Điều hành Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy

Ông Trần Đức Nhân – GD Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh

**Ban Thư ký:**

Ông: Nguyễn Đình Tuấn – Đại diện cư dân (căn hộ A02-14)

**Kết quả biểu quyết:** 100% Cư dân giơ tay biểu quyết thông qua

4. Đại diện cư dân tại chung cư Carina tham gia phát biểu ý kiến và Đoàn chủ tọa trả lời như sau:

**Ý kiến cư dân: Đại diện căn hộ A00-09, B09-02, B09-09**

*Đề nghị Chủ đầu tư có ý kiến trả lời các nội dung sau:*

1. Lý do chậm trễ trong việc tổ chức Hội nghị chung cư Carina Plaza.
2. Cho biết về kế hoạch bàn giao các khu vực chung và riêng tại chung cư Carina (sân Tennis, Hồ bơi, tầng hầm...) cho Ban Quản trị mới; Nguyên tắc bầu cử Ban Quản trị chung cư.
3. Đề nghị Chủ đầu tư có biện pháp khắc phục các vấn đề sau:
  - Khi cư dân cần gọi số điện thoại trực 24/24 của Ban quản lý thì nhân viên trực không nghe máy kịp thời, nhiều lúc gọi 4-5 cuộc vẫn không bắt máy. Như vậy khi có sự cố xảy ra làm sao giải quyết kịp thời.
  - Quy hoạch lại khu vực để xe cho cư dân và nhân viên Công ty đang làm việc tại tòa nhà.
  - Bố trí vị trí treo cờ Tổ Quốc tại cổng tòa nhà.

*mnhuc* 2

<p><b>Ý kiến trả lời của: Đoàn Chủ tọa</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Kiểm tra, thay thế hệ thống đèn bị hỏng tại hành lang và tầng hầm để đảm bảo đủ ánh sáng.</i></li> </ul> <p>4. <i>Đề nghị các ứng viên tham gia vào BQT chung cư phải tự giới thiệu (Bản thân, các cam kết khi tham gia vào BQT...)</i></p> <p>1. Việc chậm trễ tổ chức Hội nghị chung cư Carina Plaza trong thời gian qua do thị trường ngành Bất động sản có nhiều khó khăn dẫn đến việc nhân sự phụ trách quản lý tòa nhà liên tục thay đổi nên chưa tổ chức được. Chủ đầu tư cũng nhận thấy suốt quá trình quản lý tòa nhà trong thời gian qua là thiếu kinh nghiệm, chưa tốt. Vấn đề này Chủ đầu tư xin nhận lỗi trước toàn thể cư dân sống tại Carina Plaza.</p> <p>2. Về việc xác định và kế hoạch bàn giao khu vực riêng và chung tại chung cư Carina như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hầm để xe thuộc của Chủ đầu tư.</li> <li>▪ Hồ bơi thuộc sở hữu của Chủ đầu tư.</li> <li>▪ Sân Tennis không thuộc sở hữu của cư dân và cũng không thuộc sở hữu của Chủ đầu tư. Chi phí đầu tư sân tennis do Chủ đầu tư đầu tư, vì vậy sau khi khấu hao giá trị đã đầu tư, thì sẽ chuyển giao lại cho Quận 8 quản lý theo quyết định của Quận.</li> </ul> <p>3. Về các thiếu sót trong quá trình quản lý vận hành tòa nhà trong thời gian qua do Chủ đầu tư còn thiếu kinh nghiệm trong việc quản lý vận hành nhà chung cư và sẽ có biện pháp khắc phục các vấn đề như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bố trí một số điện thoại (<i>hotline</i>) an ninh 24/24 để đảm bảo xử lý kịp thời các tình huống về an ninh, PCCC tại chung cư.</li> <li>▪ Về đèn hành lang và khu vực để xe, Chủ đầu tư sẽ kiểm tra và sửa chữa, khắc phục. Đảm bảo đủ ánh sáng cho khu vực chung của tòa nhà.</li> <li>▪ Về việc bố trí vị trí treo cờ Tổ Quốc, Chủ đầu tư sẽ xây dựng cột cờ tại vị trí đường ra của Carina và dự án NBB1. Chi phí xây dựng cột cờ này do Chủ đầu tư chịu. Thời gian xây dựng cột cờ ngay sau khi hoàn tất thi công đoạn đường này.</li> <li>▪ Chủ đầu tư sẽ xem xét, quy hoạch lại bãi đậu xe tầng hầm cho phù hợp và xây dựng lại hình ảnh chung cư Carina trong tuần tới.</li> </ul> <p>4. Tiêu chí chọn ứng viên tham gia Ban quản trị:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Người đã hoặc đang làm công tác lãnh đạo tại các tổ chức (Doanh nghiệp hay cơ quan Nhà nước).</li> <li>▪ Trình độ Đại học và có chuyên môn: Kỹ sư nhà cao tầng, Kỹ sư dự toán, Kế toán-Kiểm toán, Chuyên môn nghiệp vụ về an ninh.</li> </ul> <p>Chủ đầu tư sẽ tổ chức lấy lại ý kiến của cư dân về việc ứng cử, đề cử tham gia BQT Carina. Rút kinh nghiệm từ việc lấy ý kiến cư dân đã thực hiện, Chủ đầu tư sẽ cùng đại diện của cư dân các Block nhà cùng tham gia lấy ý kiến.</p>
<p><b>Ý kiến cư dân: Đại diện căn hộ B16-06, A06-16</b></p>	<p>1. <i>Đề nghị Chủ đầu tư quan tâm và đảm bảo chế độ hậu mãi cho cư dân được tốt.</i></p> <p>2. <i>Lập biên bản cuộc họp cư dân ngày hôm nay và niêm yết, gửi cư dân làm cơ sở để công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư sắp tới tập trung</i></p>

*mphuc* 3

**Ý kiến trả lời của:  
Đoàn Chủ tọa**

- vào nội dung cụ thể và tiết kiệm thời gian.
3. Đề nghị Chủ đầu tư nêu rõ phương thức thực hiện công tác bầu cử BQT như thế nào?
  4. Đề xuất địa phương có tổ dân phố/khu phố riêng cho chung cư Carina hoặc cụm chung cư của Công ty 577.
  5. Hiện tầng hầm có nhiều khu vực như phòng điều khiển, phòng rác...các khu vực này thuộc sở hữu chung hay riêng? Chủ đầu tư đã nộp kinh phí bảo trì 2% cho phần diện tích tầng hầm thuộc sở hữu Chủ đầu tư chưa?
  6. Sân tennis hiện nay đang xây dựng trên bề nước sinh hoạt chung của cư dân. Vậy cần xác định lại sân tennis là của Chủ đầu tư hay của chung cư dân.
  7. Chủ đầu tư đang xây dựng và dịch chuyển hàng rào công ra vào sát hầm phốt. Như vậy khu vực đó không còn đường nội bộ để cư dân đi. Đề nghị Chủ đầu tư xây dựng thêm đường nội bộ tại khu vực đó.
  8. Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo về việc sử dụng kinh phí bảo trì chung cư Carina như thế nào? Có những inđời điểm tiền gửi ngân hàng và quỹ tiền mặt của Chủ đầu tư nhỏ tiền quỹ bảo trì 2% của Carina. Vậy kinh phí quy bảo trì 2% của Carina, Chủ đầu tư đã dùng vào mục đích gì?
  9. Hệ thống hệ thống chữa cháy (PCCC) của Carina đã hỏng từ lâu. Đây là vấn đề rất quan trọng vì ảnh hưởng tới mạng sống của cư dân tại đây. Vì vậy yêu cầu Chủ đầu tư cho sửa chữa gấp.
  10. Chất lượng bảo trì của Chủ đầu tư tại chung cư còn rất kém. Trong trường hợp căn hộ của cư dân (A06-16) bị thấm nước từ căn hộ phía trên, có thể quy trách nhiệm và yêu cầu căn hộ tầng trên chịu chi phí sửa chữa hay không?
  11. Nước sinh hoạt tại Carina rất dơ bẩn, luôn bị đục. Vì vậy yêu cầu Chủ đầu tư kiểm tra và khắc phục ngay.
1. Chủ đầu tư luôn cố gắng thực hiện tốt các chế độ hậu mãi đối với cư dân như:
    - Thực hiện lót lại gạch đối với những căn hộ xảy ra tình trạng bong tróc gạch trong thời gian qua (nếu hết thời gian bảo hành thì Công ty chịu chi phí nhân công, Chủ nhà chịu chi phí vật tư). Mặc dù Công ty đã gửi gạch kiểm nghiệm tại Trung tâm đo lường chất lượng 3, nhưng chúng tôi vẫn chưa tìm ra được nguyên nhân bong tróc gạch và vẫn đang hỗ trợ cư dân khắc phục.
    - Chủ đầu tư trích trước phí vận hành để sửa chữa, sau đó mới thu lại của cư dân. Chủ đầu tư cũng cố gắng tiết kiệm chi phí vận hành và đã giảm phí vận hành từ 7.000 đ/m<sup>2</sup>/tháng xuống còn 5.000 đ/m<sup>2</sup>/tháng.
    - Trong quá trình quản lý, vận hành thì thu không đủ bù chi, chi bắt đầu cân bằng và có lãi từ năm 2015.
  2. Biên bản họp hôm nay sẽ được dán tại bảng thông báo của chung cư.
  3. Về công tác bầu cử BQT dự kiến thực hiện như sau: BQT do cư dân bầu và Chủ đầu tư có 1 đại diện trong BQT theo quy định của Pháp luật. Vì vậy, Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ cùng với đại diện cư dân mỗi Block nhà tiến hành phát phiếu ý kiến để cư dân đề cử/ứng cử, trên cơ sở kết quả tổng hợp các phiếu ý kiến sẽ chọn ít nhất khoảng 10 người có số phiếu đề cử cao nhất để bầu tham gia BQT hoặc bầu trên tổng số người được đề cử/tự ứng cử sẽ do Hội nghị quyết định.
  4. Về thành lập tổ dân phố tại Carina, Chủ đầu tư sẽ làm việc với chính quyền địa phương.

5. Theo Luật nhà ở năm 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định:  
**“Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ)”**
- Giá trị tầng hầm, trung tâm thương mại, hồ bơi và sân tennis đã được Chủ đầu tư đầu tư từ kinh phí của mình (theo quyết toán thuế) và không phân bổ vào giá bán căn hộ, vì vậy, những hạng mục này thuộc sở hữu của Chủ đầu tư. Quý cư dân có thể đọc lại Hợp đồng (ghi rõ giá bán bao gồm những phần nào) để xác định nội dung này.
- Đối với các khu vực như các phòng điều khiển, phòng rác... tại khu vực tầng hầm cũng thuộc sở hữu của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, sau khi BQT mới được thành lập Chủ đầu tư sẽ bàn giao khu vực này cho BQT chung cư quản lý và đảm bảo các khu vực này được sử dụng đúng mục đích và công năng thiết kế, xây dựng.
6. Về sân tennis đã trả lời như trên.
7. Vấn đề xây thêm đường nội bộ, Chủ đầu tư sẽ xem lại. Ranh đất của Carina là từ hàng rào vừa mới xây trở vào, còn đất tại khu vực đường ra là thuộc của 577.
8. Về nguồn kinh phí bảo trì (2%), Công ty đang giữ nguyên số tiền gốc (khoảng 17,1 tỷ đồng) và trả cho Công ty Hùng Thanh số tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng Vietcombank làm kinh phí bảo trì Carina. Quý cư dân có thể tham khảo Báo cáo tài chính Công ty 577 do đơn vị kiểm toán là Deloitte thực hiện hoặc có thể đề xuất tìm đơn vị kiểm toán để kiểm tra việc sử dụng nguồn kinh phí này, nếu không đúng như báo cáo của Công ty, chúng tôi sẽ bồi hoàn cho Quý cư dân.
9. Chủ đầu tư sẽ tiến hành sửa chữa hệ thống PCCC Chung cư Carina trong thời gian sớm nhất.
10. Chủ đầu tư ghi nhận sự thiếu sót về chất lượng bảo trì tòa nhà Carina trong thời gian vừa qua, Công ty đã thiếu kiểm tra, kiểm soát và giám sát. Chủ đầu tư cam kết sẽ khắc phục ngay vấn đề này trong tuần tới. Về quy định đối với trường hợp căn hộ bị thấm nước, có thể quy trách nhiệm và yêu cầu căn hộ tầng trên chịu chi phí sửa chữa hay không thì hiện chưa có quy định, Chủ đầu tư và Ban QT mới sẽ nghiên cứu về việc này.
11. Công ty sẽ tiến hành kiểm tra lại toàn bộ hệ thống cấp nước của tòa ngay và khắc phục ngay tình trạng nước sinh hoạt bị dơ bẩn. Thời gian khắc phục từ 7-10 ngày.

**Ý kiến cư dân: Đại diện căn hộ C12-17, C01-11, A05-05**

1. Khu vực tầng hầm, TTTM và căn hộ chưa bán thì Chủ đầu tư phải trích nộp 2% giá trị các khu vực này vào quỹ bảo trì của chung cư. Đề nghị kiểm toán toàn bộ chi phí này và tính lãi từ lúc bàn giao căn hộ đến nay trong trường hợp Chủ đầu tư chưa đóng 2%.
2. Lúc Chủ đầu tư tư vấn bán nhà thì có giới thiệu Công viên trước Chung cư Carina rất đẹp, nhưng đến thời điểm hiện tại thì khu vực này đang xây nhà. Chủ đầu tư cho biết về vấn đề này như thế nào?
3. Yêu cầu Chủ đầu tư nhanh chóng khắc phục tình trạng nước sinh hoạt bị dục, dơ vì gây ảnh hưởng đến sức khỏe cư dân (gây bệnh ung thư...)
4. Về khu vực hầm để xe, đề nghị Chủ đầu tư có ý kiến trả lời về các vấn đề sau:
  - Tình trạng tầng hầm giữ xe của chung cư hiện nay có xe bên ngoài (không phải cư dân chung cư) gửi.

**Ý kiến trả lời của:  
Đoàn Chủ tọa**

- Chủ đầu tư phải xác định phí gửi xe theo loại chung cư và khu vực được quy định trong khung giá do TP. HCM quy định.
5. Đề xuất thuê Đơn vị kiểm toán cho hoạt động: Chi phí vận hành và sử dụng Quỹ bảo trì của chung cư Carina.
  6. Yêu cầu Chủ đầu tư khắc phục tình trạng thang máy mất cảm ứng, vận hành không được ổn định...nhằm đảm bảo an toàn cho cư dân.
  7. Khắc phục mùi hôi của hầm xử lý nước thải tại Block C.
  8. Yêu cầu Chủ đầu tư phải khắc phục hệ thống PCCC của tòa nhà ngay, trong đó có kiểm tra bình chữa cháy CO2.
  9. Đề nghị Chủ đầu tư có phản hồi thông tin về thời gian chính xác nhận sổ hồng đối với căn hộ A05-05.
1. Về phí vận hành, phí bảo trì tầng hầm mà Chủ đầu tư phải đóng như sau:

Diện tích tầng hầm: 10.000 m<sup>2</sup>, sau khi trừ các phần diện tích khu vực phụ trợ phục vụ cư dân, lối đi, cột... thì phần diện tích mà Chủ đầu tư phải nộp là 4.000 m<sup>2</sup> tương đương:

    - Phí vận hành: 4.000 m<sup>2</sup> x 5.000 đồng/m<sup>2</sup> = 20 triệu đồng/tháng
    - Phí bảo trì 2%: Khoảng 700 triệu.

Trong thời gian kể từ khi tòa nhà đi vào vận hành cho đến nay, chi phí thuê đơn vị bảo vệ, vệ sinh mà Chủ đầu tư đang chi trả gồm:

    - Bảo vệ (ngày/đêm) 11,5 triệu x 3 chót = 34,5 triệu/tháng
    - 01 chót vệ sinh: 5 triệu/tháng
    - Tiền điện và các chi phí khác.

Như vậy, đối với phí vận hành nếu Chủ đầu tư phải nộp cho phần diện tích khả dụng (20 triệu/tháng) thì các dịch vụ như bảo vệ, vệ sinh... phải trích từ phí vận hành để trả lại cho Chủ đầu tư (34 triệu/tháng).

Đối với phí bảo trì, nếu Chủ đầu tư phải nộp phí bảo trì 2% thì Chủ đầu tư phải tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe do phí giữ xe tại chung cư Carina hiện đang áp dụng theo khung giá giữ xe được Nhà nước quy định và chưa bao gồm chi phí Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng chỗ để xe. Nếu không thu phí bảo trì phần diện tích tầng hầm, Chủ đầu tư sẽ cam kết sẽ giữ mức giá giữ xe hiện tại thêm 2 nhiệm kỳ của BQT (trong 6 năm tiếp theo). Chủ đầu tư sẽ có bảng phân tích về phí giữ xe trình tại Hội nghị sắp tới.
  2. Về công viên trước Chung cư Carina, thì trong quy hoạch 1/2.000 của Quận 8 đã được phê duyệt, nhưng đến nay địa phương vẫn chưa triển khai. Vấn đề này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ đầu tư.
  3. Về khắc phục tình trạng nước sinh hoạt bị dơ: Chủ đầu tư sẽ kiểm tra và khắc phục ngay.
  4. Về khu vực hầm để xe, Chủ đầu tư trả lời về các vấn đề sau:
    - Chủ đầu tư chỉ đồng ý duy nhất cho 01 xe bên ngoài gửi vào là xe của Ông Tuyên (Nhà biệt thự phía sau Carina), còn lại là xe của cư dân và của Công ty 577. Chủ đầu tư sẽ kiểm tra và xác định lại việc có xe bên ngoài khác gửi vào hay không để xử lý.
    - Khung giá giữ xe theo quy định nhà nước là khung giá chưa bao gồm chi phí chỗ gửi xe.
  5. Chủ đầu tư hoàn toàn đồng ý việc cư dân thuê kiểm toán độc lập để kiểm

toán toàn bộ quỹ bảo trì và phí vận hành của tòa nhà trong thời gian vừa qua. Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ 50% chi phí kiểm toán.

Về quỹ bảo trì tòa nhà vẫn được Chủ đầu tư bảo toàn và mong muốn không để xảy ra tình trạng quỹ bảo trì này sử dụng hết và cư dân phải đóng tiếp tiền bảo trì tòa nhà. Vì vậy:

- BQT mới và Chủ đầu tư sẽ ký cam kết bảo toàn tiền gốc quỹ bảo trì tòa nhà mãi mãi và chỉ sử dụng tiền lãi để thực hiện bảo trì tòa nhà.
  - Đơn vị quản lý vận hành chung cư Carina cam kết không được tăng phí vận hành tòa nhà lớn hơn 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng trong 2 nhiệm kỳ của BQT (6 năm tiếp theo).
6. Đối với tình trạng của thang máy, Chủ đầu tư có biện pháp khắc phục như sau:
- Niêm yết Hợp đồng, Biên bản kiểm định để cư dân theo dõi thời hạn.
  - Kiểm tra, sửa chữa để khắc phục tình trạng thang máy mất cảm ứng và vận hành không ổn định.
7. Về việc xử lý mùi hôi của bể phốt tại Block C, Chủ đầu tư sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp tạm thời nhằm hạn chế mùi và sẽ khắc phục triệt để trong năm sau (chuyên ống xả từ bể xử lý ra ngoài).
8. Về hệ thống PCCC: Chủ đầu tư sẽ khắc phục ngay.
9. Bộ phận Thư ký của Chủ đầu tư (chị Diễm) sẽ ghi nhận lại số điện thoại các chủ hộ chưa được cấp sổ để giải quyết các vướng mắc trong tuần tiếp theo. Chủ đầu tư cam kết đẩy nhanh công việc sau khi nhận đủ hồ sơ để cư dân được cấp sổ trong thời gian sớm nhất.

**Ý kiến cư dân: Đại diện căn hộ B02-12, A07-08**

1. Đề nghị Chủ đầu tư mở cửa thang bộ để thoát hiểm và cư dân lên xuống khi thang máy không vận hành hoặc cúp điện.
2. Chủ đầu tư giải quyết tình trạng tầng hầm không đủ chỗ đậu xe.
3. Đến giờ này thang máy vẫn hoạt động chưa ổn định.
4. Đề nghị Chủ đầu tư sửa chữa sàn hành lang bong tróc gạch (Trước của căn hộ B12-02)
5. Đề nghị Chủ đầu tư lưu ý trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư và bầu BQT trong thời gian sắp tới như sau:
  - Ứng viên BQT phải tiếp xúc với cư dân để có thể tìm được những thành viên BQT phù hợp, đóng góp được hoạt động của chung cư.
  - Phải đảm bảo đủ số cư dân tham dự (trên 50%) để được tổ chức Hội nghị nhà chung cư trong lần tổ chức tiếp theo để bầu ra BQT. Do cư dân tại chung cư Carina đa số là người thuê căn hộ vì người tham dự là khách thuê có thể trình Hợp đồng thuê có công chứng để được tham dự Hội nghị.
6. Đề nghị Chủ đầu tư bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng để có khu vực tổ chức các buổi họp cư dân và gia đình cư dân có tang chế...
7. Đề nghị Chủ đầu tư nhanh chóng sửa chữa các hư hỏng sau:
  - Bong trách đá lót tại thềm thang máy.
  - Khung tên chung cư Carina tại nóc tòa nhà.
8. Có biện pháp xử lý tình trạng mất sóng điện thoại di động.
9. Giải quyết tình trạng nước sinh hoạt bị đục.

*mhluc* 7

**Ý kiến trả lời của:  
Đoàn Chủ tọa**

1. Về việc đóng cửa thoát hiểm là do Chủ đầu tư có nhận được ý kiến của cư dân về việc xảy ra tình trạng người lạ ra vào tự do tại chung cư. Vì vậy việc đóng thang thoát hiểm là do các nguyên nhân như sau:
  - Đóng cửa thoát hiểm là hoàn toàn phù hợp với quy định về PCCC, cửa thang thoát hiểm bắt buộc phải đóng. Cửa thoát hiểm là cửa chống cháy và sử dụng chốt khóa 1 chiều, chỉ mở được (bằng cách đẩy ra) theo hướng từ người ở tầng trên chạy xuống. Mục đích là không cho người tầng dưới chạy lên tầng trên sẽ gây nguy hiểm khi xảy ra cháy nổ và ngăn cản lửa, khói lan vào khu vực cầu thang thoát hiểm sẽ gây nguy hiểm.
  - Đảm bảo an ninh cho tòa nhà, để người lạ không vào tòa nhà tự do gây mất an ninh, trật tự xảy ra trộm cắp...
  - Tiến tới việc lắp thẻ từ cho thang máy.
2. Tình trạng thiếu chỗ đậu xe tầng: Chủ đầu tư sẽ kiểm tra và giải quyết. Về quy định không được đậu xe tại khu vực vỉa hè nhằm đảm bảo an toàn, trật tự giao thông tại khu vực đường nội bộ của chung cư. Riêng với xe taxi Vinasun chỉ được đậu 3 xe tại nơi quy định để phục vụ cư dân chung cư. Phí thu từ việc đậu xe (5 triệu/tháng) được đưa vào quỹ bảo trì tòa nhà.
3. Tình trạng thang máy: Đã trả lời như trên.
4. Chủ đầu tư sẽ nhanh chóng khắc phục tình trạng bong tróc gạch tại khu vực hành lang.
5. Về bầu Ban QT: Chủ đầu tư đã trả lời như trên, đồng thời phải tuân theo Pháp luật và do cư dân quyết định.
6. Chủ đầu tư sẽ bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng cho cư dân. Riêng về sự việc gia đình anh Nghị (cư dân căn hộ A07-08) chưa được hỗ trợ kịp thời để gia đình có thể tổ chức tang sự, Công ty gửi lời xin lỗi đến anh và gia đình. Các hộ dân tại chung cư khi tổ chức lễ tang có thể dựng rạp tại khu vực phía trước Block A hoặc Block C để tổ chức.
7. Chủ đầu tư sẽ kiểm tra và sửa chữa tình trạng bong tróc gạch. Chủ đầu tư sẽ sơn, sửa lại bảng tên Carina trên nóc tòa nhà và sẽ gỡ bảng tên của NBB xuống.
8. Về tình trạng mất sóng điện thoại, Chủ đầu tư đang xử lý với nhà cung cấp dịch vụ.
9. Về việc khắc phục tình trạng đục nước, cư dân có thể cùng tham gia đợt kiểm tra từ bề, đường ống,... do chủ đầu tư thực hiện trong tuần sau, thời gian khắc phục từ 7-10 ngày.

**Ý kiến cư dân: Đại  
diện căn hộ C14-05,  
B16-09, B02-06,  
B20-02**

1. Khách thuê căn hộ C14-05 va quẹt làm vỡ chậu hoa và có hành vi côn đồ, không đảm bảo an ninh tòa nhà. Hiện nay tại chung cư Carina đang có nhiều dân xã hội đen đang sinh sống, vì vậy gây bất an cho các cư dân sống tại đây.
2. Đề nghị Chủ đầu tư tiến hành lắp thẻ từ thang máy để kiểm soát người ra vào, đảm bảo an ninh tại tòa nhà.
3. Chủ đầu tư không thực hiện tốt việc giám sát thi công xây dựng chung cư Carina dẫn đến hộ C14-05 xảy ra tình trạng nhà tắm không thoát nước, tường không có ống đồng,... Vì vậy, chủ hộ C14-05 sẽ tham gia ứng cử vào BQT để cùng giải quyết an ninh và xây dựng chung cư Carina được tốt hơn.
4. Các ứng viên tham gia BQT phải tiếp xúc cư dân, tự giới thiệu và được



<p><b>Ý kiến trả lời của: Đoàn Chủ tọa</b></p>	<p><i>chất vấn để chứng tỏ năng lực.</i></p> <p>5. <i>Xe ô tô của chủ hộ B20-02 đậu tại tầng hầm bị va quệt, hư hỏng nhưng không được giải quyết. Khi về khuya xe không có chỗ đậu.</i></p> <p>6. <i>Đề xuất Chủ đầu tư lắp camera trong thang máy và tại tầng hầm.</i></p> <p>1. Chủ đầu tư đồng ý với những góp ý và mong muốn tham gia BQT để đóng góp cho chung cư Carina của Chủ hộ C14-05, Chủ đầu tư cam kết hỗ trợ BQT mới để thực hiện đúng quy định, luật pháp và bảo vệ quyền lợi của cư dân chung cư Carina.</p> <p>2. Về việc mất an ninh trật tự tại tòa nhà, Chủ đầu tư sẽ phối hợp làm việc với chính quyền địa phương để giải quyết.</p> <p>3. Chủ đầu tư đang nghiên cứu, chuẩn bị lắp thẻ từ cho thang máy.</p> <p>4. Chủ đầu tư sẽ ghi nhận việc lắp camera thang máy và camera tại tầng hầm nhằm đảm bảo an ninh và bảo vệ tài sản cư dân Carina trong thời gian tới.</p> <p>5. Về việc xe của chủ hộ B20-02 xảy ra tình trạng va quệt hư hỏng đã được Chủ đầu tư hỗ trợ bồi thường 1 lần, hiện vụ việc xảy ra lần này đang được cơ quan Công an thụ lý giải quyết.</p>
--	--

**5. Bà Huỳnh Thị Anh Minh – Bí thư UBND Phường 16, Quận 8 đại diện địa phương phát biểu.**

- Đề nghị cư dân gặp trực tiếp hoặc gửi văn bản đến Chủ đầu tư để phản ánh những vướng mắc còn lại mà hôm nay chưa nêu hết.
- Chính quyền địa phương sẽ làm việc lại và phối hợp với Chủ đầu tư, Ban quản trị để giải quyết những vướng mắc của cư dân như: an ninh, trật tự, thành lập khu phố...
- Đề nghị cư dân xem xét nên chọn lọc những ứng viên BQT trước khi bầu, không nên để số danh sách bầu quá đông, không tập trung sẽ gây loãng và rất khó để cư dân bầu.

Cuộc họp cư dân chung cư Carina Plaza kết thúc vào lúc 12 giờ 30 phút, ngày 20 tháng 03 năm 2016.

Biên bản này do Ban thư ký cuộc họp ghi nhận và chịu trách nhiệm về tính trung thực của nội dung. Biên bản gồm có 09 trang và được niêm yết tại bảng thông báo của chung cư Carina Plaza.

**THƯ KÝ CUỘC HỌP**

**ĐOÀN CHỦ TỌA**



**Nguyễn Đình Tuấn**



**Đoàn Tường Triệu**




**Trần Đức Nhân**