

Kính gửi: Công ty TNHH Five Star Kim Giang

Căn cứ Luật Nhà ở số: 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ thông tư số: 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Căn cứ thông tư số: 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư

Căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của BQT được thống nhất trong hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 13/1/2019.

Căn cứ các kết luận trong cuộc họp giữa Công ty FSKG, BQT và BQLTN ngày 28/01/2021

Cuộc họp ngày 28 tháng 01 năm 2021 giữa Công ty FSKG, BQT và BQLTN với nội dung tháo gỡ các vướng mắc trong quá trình hoàn tất chuyển giao dự án, chuyển giao công tác quản lý vận hành, chuyển giao quỹ bảo trì FSKG và BQT đã thống một số nội dung. Rất nhiều lần các vấn đề được thống nhất trong cuộc họp nhưng FSKG không thực hiện. Và lần này cũng vậy, đến ngày hôm nay FSKG vẫn chưa thực hiện các cam kết của mình. BQT đề nghị FSKG thực hiện nghiêm túc các vấn đề đã được thống nhất trong cuộc họp. Cụ thể như sau:

1. Thực hiện chuyển giao Hợp đồng quản lý vận hành từ 1/2/2021:

Kết luận cuộc họp:

- Đồng ý mức phí của CĐT là 1,5 lần so với phí căn hộ trong vòng 3 năm.
- Quyết toán thu-chi công nợ từ thời điểm BQT nhận bàn giao (1/2/2021) được tính từ 1/1/2021. Đối với các khoản công nợ tồn đọng trước 31/1/2021, đơn vị QLVH sẽ triển khai thu để hoàn trả công ty FSKG.
- Đối với các tài liệu BQT cần cung cấp thêm: CĐT sẽ rà soát và gửi lại BQT bản cứng trước 4/2/2021.
- Các Hợp đồng thu-chi QLVH, BQT sẽ xem xét thêm, cùng sự kiểm tra lại của Ban Pháp chế như phần % chia sẻ doanh thu, thời gian Hợp đồng... vào 3/2/2021.
- Về mẫu Phụ lục chuyển giao Hợp đồng FSKG đã gửi, BQT sẽ xem xét và hồi âm vào 29/1/2021 để BQLTN gửi các đối tác. Tuy nhiên các bên thống nhất thời điểm chuyển giao để phân định doanh thu, chi phí là từ 1/2/2021.

Hiện tại đã chuyển giao xong hợp đồng QLVH phần sở hữu chung cho BQT. Tuy nhiên việc quyết toán chưa xong do FSKG chưa gửi hồ sơ theo yêu cầu của BQT => **Đề nghị FSKG hoàn thiện việc này trước 15/3/2021.**

2. Bàn giao tổng thể hiện trạng tòa nhà:

Kết luận cuộc họp:

BQT sẽ chuẩn bị BB bàn giao tổng thể để gửi Công ty FSKG thống nhất ký kết

BQT đã gửi biên bản cho FSKG, hai bên đang thống nhất thêm một số nội dung. Đặc biệt BQT đang chờ BQLTN xác nhận hiện trạng các hệ thống thiết bị của tòa nhà (dự kiến bản xác nhận này hoàn thành ngày 15/3/2021). => **Đề nghị FSKG cử cán bộ phối hợp với BQT thực hiện và hoàn thành trước 20/3/2021.**

3. V/v trang trí 02 biển quảng cáo và 4 vị trí phù điêu:

Hiện tại theo nhận xét của BQT và nhiều cư dân 4 bức phù điêu đã hoàn thiện rất đẹp. Tuy nhiên 02 banner lớn chưa hoàn thiện. 02 Banner này thuộc phần sở hữu chung và do BQT quản lý. Vì vậy BQT đề nghị FSKG phối hợp với BQT tìm kiếm đơn vị thuê quảng cáo để tăng nguồn thu QLVH để nâng cao chất lượng dịch vụ.

4. V/v Điều chỉnh thiết kế chuyển phòng máy phát điện từ tầng M xuống tầng 1 mà không điều chỉnh vị trí nắp bể phốt:

BQT sẽ yêu cầu BQLTN lập phương án cải tạo gửi đến FSKG. Dự kiến sẽ thực hiện trong tháng 3/2021.

5. Các hạng mục thiếu so với hồ sơ BQT nhận:

TT	Nội dung	Theo bản vẽ TK	Thực tế Hoàn công	Kết luận
1.	Số vị trí đỗ xe ô tô tại tầng hầm	268 vị trí	314 vị trí	Giữ nguyên hiện trạng, đối với số chỗ ô tô tăng thêm (sau khi 2 bên rà soát), CĐT-BQT sẽ chia theo tỷ lệ thống nhất (50-50)
2.	Sử dụng các tầng Dịch vụ	Tầng 1,2,3 sử dụng cho DVTM nhưng chỉ có nhà hàng và siêu thị để phục vụ tiện ích cư dân. Không có VP cho thuê	Hiện rất nhiều VP cho thuê	FSKG sẽ chấn chỉnh công tác rà soát, kiểm soát số lượng người tối đa trong diện tích khách thuê.
3.	Cải tạo tầng 30	Tầng 30 chỉ có 1 sàn, không có sàn lửng	Các căn hộ về ở đều xây dựng thêm sàn lửng	FSKG sẽ nghiên cứu và trả lời sau về đề nghị của BQT v/v mức phí QLVH (tối thiểu 50% phí căn hộ), mức phí bảo trì đóng góp, mức chia sẻ đối với sàn lửng.
4.	Mái kính sảnh trước và sau	Tất cả mái kính mặt trước và sau theo trục 1-20 dụng kính cường lực dán 2 lớp dày 20.38mm. Có phần trang trí ốp nan gỗ conwood 40x80mm	Tất cả mái kính mặt trước và sau theo trục 1-20 dụng kính cường lực dán 2 lớp dày 11.9mm. không có nan gỗ.	FSKG (do BBĐS phụ trách) sẽ kiểm tra lại hồ sơ từ thời thi công, hoàn thiện để giải trình với BQT. Tuy nhiên BQT nên nghiên cứu vật liệu khác trước tình trạng kính vỡ hiện nay, để 2 bên chia sẻ.

TT	Nội dung	Theo bản vẽ TK	Thực tế Hoàn công	Kết luận
5.	Mái kính hai đầu hồi trực B-H	Hai đầu hồi có lắp đặt mái kính chống vật rơi cho người đi lại phía dưới	Hiện tại không có	BQT sẽ kiểm tra lại hồ sơ và thông tin tới FSKG để làm rõ.
6.	Khung thép trang trí	Có hệ thống trang trí bằng thép trước cửa tòa nhà	Hiện tại FSKG chưa lắp đặt	BBDS (Bp kiến trúc) sẽ nghiên cứu, trình phương án lắp bổ sung đèn cao áp và phối hợp BQT trình duyệt trước 31/3/2021.
7.	Hệ thống quản lý toà nhà (BMS):	Theo HD: có hệ thống Car-parking thông minh, hệ thống ánh sáng, thông gió, âm thanh công cộng		FSKG sẽ rà soát hồ sơ, hợp đồng để giải trình tới BQT.

Hiện tại 07 vấn đề liên quan đến hồ sơ được phê duyệt của dự án hai bên đã trao đổi thống nhất trong cuộc họp (như trong bảng nêu trên) FSKG chưa có thông tin phản hồi cho BQT

=> **Đề nghị FSKG có văn bản trả lời BQT các vấn đề trên theo thời hạn như bảng dưới đây:**

TT	Nội dung	Ý kiến của BQT	Thời hạn yêu cầu hoàn thành
1.	Số vị trí đỗ xe ô tô tại tầng hầm	BQT đã kiểm đếm lại. Hiện tại chênh lệch là 17 vị trí. Đề nghị FSKG có văn bản thống nhất chuyên cho cư dân 50% khoản tiền thu từ các vị trí này và chuyển cho BQT từ tháng 02/2021	Trước ngày 15/03/2021
2.	Sử dụng các tầng Dịch vụ	Đề nghị FSKG gửi báo cáo cho BQT danh sách đơn vị thuê và chi tiết nhân sự của các đơn vị này. Trên cơ sở đó BQT sẽ cấp thẻ gửi xe và thẻ ra vào cho họ.	Trước ngày 15/03/2021
3.	Cải tạo tầng 30	Đề nghị FSKG trả lời đề nghị của BQT về mức phí QLXH (tối thiểu 50% phí căn hộ), mức phí bảo trì đóng góp, mức chia sẻ đối với sàn lửng.	Trước ngày 15/03/2021
4.	Mái kính sảnh trước và sau	Hiện tại vật rơi xuống làm vỡ kính rất nhiều do kính quá mỏng. Đề nghị FSKG hoàn thiện mái kính đúng theo hồ sơ được duyệt.	Trước ngày 30/4/2021
5.	Mái kính hai đầu hồi trực B-H	Đề nghị FSKG hoàn thiện mái kính đúng theo hồ sơ được duyệt.	Trước ngày 30/4/2021
6.	Khung thép	Đề nghị thi công ngay cột đèn cao áp như đã thống nhất	Trước ngày

CHUNG C
QUẢN TR
CHUNG C
GARDE
AN - T.P

TT	Nội dung	Ý kiến của BQT	Thời hạn yêu cầu hoàn thành
	trang trí		31/3/2021
7.	Hệ thống quản lý tòa nhà (BMS):	Đề nghị FSKG gửi giải trình tới BQT	Trước ngày 15/03/2021

6. V/v bàn giao quỹ bảo trì, hồ sơ thu, chi quỹ bảo trì:

Trong cuộc họp FSKG đã cam kết ngày 30/3/2021 FSKG chuyển trả BQT 10 tỷ đồng. Đề nghị FSKG thông báo cho BQT trước ngày 20/3/2021 để BQT có kế hoạch tiếp nhận.

Các vấn đề hồ sơ thu chi đề nghị FSKG rà soát đối chiếu với BQT theo đúng thời hạn hai bên đã cam kết trong cuộc họp.

7. Các vấn đề khác:

Một số vấn đề: Hợp đồng chi Quỹ bảo trì BQT không phù hợp; Các Hợp đồng chi vượt ngân sách Hội nghị nhà chung cư thông qua;

⇒ **Đề nghị FSKG rà soát và thực hiện theo đúng kết luận tại cuộc họp.**

Thời gian qua BQT rất thiện chí phối hợp cùng FSKG tháo gỡ các vấn đề tồn đọng trong công tác hoàn thiện và bàn giao dự án Five star Kim Giang. Tuy nhiên FSKG vẫn chưa phối hợp chặt chẽ, chưa thực hiện đúng các cam kết của mình.

Một lần nữa BQT đề nghị FSKG thực hiện nghiêm túc các cam kết của mình trong các cuộc họp với BQT.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- BQLTN (để thông báo ở bảng tin)
- Group facebook BQT FSG;
- Lưu văn phòng BQT



Nguyễn Văn Thục