

BIÊN BẢN HỌP

Hôm nay, hồi 20 giờ 30 phút, ngày 07/04/2026, tại Văn phòng Ban Quản Trị, tầng 4, tháp V3, nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng.

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Ban Quản Trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng (Viết tắt: BQT):

- Ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Trưởng Ban Quản Trị;
- Ông Phạm Văn Tài – Chức vụ: Phó Ban Quản Trị;
- Ông Phạm Như Huy – Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị.

2. Ban Quản Lý nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng (Viết tắt: BQL):

- Ông Trần Mạnh Hùng – Chức vụ: Giám đốc BQL;
- Bà Nguyễn Thị Liễu – Chức vụ: Trợ lý Giám đốc BQL;
- Ông Chu Danh Tiến – Chức vụ: Kỹ sư trưởng;
- Ông Nguyễn Văn Thung – Chức vụ: Phó GD Công ty An ninh ANTV.

II. NỘI DUNG LÀM VIỆC:

- BQL báo cáo BQT công tác quản lý vận hành đã triển khai trong thời gian đầu sau thời điểm bàn giao.
- Trao đổi, lên kế hoạch & thống nhất các nội dung công việc liên quan tới công tác quản lý vận hành trong thời gian tới.

1. BQL báo cáo về công tác tiếp nhận, các công việc đã thực hiện sau 01 tuần đầu triển khai và các tồn đọng sau khi tiếp nhận QLVH từ đơn vị quản lý cũ:

"BÁO CÁO CÔNG TÁC TIẾP NHẬN VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH" chi tiết do BQL tổng hợp, đính kèm biên bản này.

• Phản hồi của Ban Quản Trị:

- Chất lượng vệ sinh, chất lượng phục vụ đã có cải thiện tuy nhiên vẫn còn các tầng phản ánh về: nhà rác, sảnh tầng căn hộ có mùi tanh...
- Ghi nhận và đề nghị BQL tiếp tục xử lý nhanh các tồn đọng tại dự án, lập phương án đề xuất gửi BQT đối với các hạng mục cần bảo trì, sửa chữa.
- Đề nghị BQL có kế hoạch tăng cường, tập trung nguồn lực trong giai đoạn mới chuyển giao này để sớm ổn định tình hình của tòa nhà.

2. Kế hoạch & những công việc cần triển khai, thực hiện trong thời gian tới:

(a) Phân công nhân sự, đầu mối phối hợp từ phía BQT:

- Kiểm soát công tác an ninh và PCCC: ông Phạm Văn Tài.

- Hỗ trợ kỹ thuật, công nghệ, kiểm soát vệ sinh: ông Nguyễn Trung Hiếu, ông Phạm Như Huy.
- Phối hợp vận hành hệ thống Car-Parking, kiểm tra doanh thu vé lượt và chốt số liệu hàng ngày với BQL: ông Nguyễn Trung Hiếu.
- Phối hợp chuẩn hoá dữ liệu cư dân: ông Phạm Như Huy.
- Hỗ trợ pháp lý: bà Lê Thị Thu Hà.
- Phụ trách chính các vấn đề liên quan tới thang máy, điện, nước trong toà nhà: ông Nguyễn Thanh Hà, ông Nguyễn Xuân Trường.
- Ông Nguyễn Thanh Hà chịu trách nhiệm điều phối, kiểm soát chung, hỗ trợ liên hệ Chính quyền khi có sự vụ, sự việc cần báo cáo.

(b) Yêu cầu của BQT về một số công việc chung cần thực hiện:

- Chậm nhất ngày 10-12 hàng tháng, BQL phải có báo cáo thu-chi chi tiết gửi BQT kiểm tra, rà soát để công bố cho cư dân nắm thông tin.
- Thành lập đội PCCC cơ sở, thành phần bao gồm: BQT, bộ phận kỹ thuật, bộ phận an ninh và đại diện cư dân. Thành viên trong đội PCCC cơ sở phải có chứng chỉ PCCC do cơ quan chức năng cấp.
- Đề nghị BQL chuẩn hoá quy trình làm việc từ Giám đốc BQL đến Giám sát dịch vụ, Lễ tân... để đưa ra được giới hạn và mốc thời gian cụ thể trong khâu tiếp nhận, xử lý, trả lời các ý kiến, yêu cầu, phản ánh của cư dân.
- Đề nghị Công ty An Điện xây dựng kế hoạch bảo trì năm 2026 gửi BQT trình HNNCC xem xét và thông qua.

(c) Yêu cầu của BQT liên quan tới Kỹ thuật:

- Đề nghị Kỹ sư trưởng tiến hành bổ túc, cập nhật, đào tạo thêm chuyên môn cho bộ phận an ninh trực phòng Camera. Đảm bảo nhân viên kỹ thuật nắm vững vận hành các hệ thống, đặc biệt là hệ thống báo cháy. Sẵn sàng xử lý khi có sự cố xảy ra, đồng thời báo cáo BQT, BQL và các bộ phận có liên quan để phối hợp kịp thời.
- Giao ông Nguyễn Trung Hiếu, ông Phạm Như Huy kiểm tra các thông báo phục vụ báo cháy trong hệ thống loa, loại bỏ tình trạng nhân viên an ninh chọn nhầm nội dung cần phát loa thông báo.
- Giao ông Phạm Như Huy kết hợp cùng bộ phận Kỹ thuật toà nhà kiểm tra phòng Camera. Lập danh sách các thiết bị/camera đang gặp sự cố để sửa chữa, đề xuất thay thế nhằm đảm bảo hoạt động kiểm soát an ninh chung trong toà nhà.
- BQT đề nghị Kỹ thuật toà nhà tiến hành khảo sát:
 - Lắp đặt van xả đáy (tự động hoặc cơ) cho hệ thống trực cấp nước chính của các tầng để đảm bảo chất lượng nước sạch phục vụ cư dân.
 - Vệ sinh đồng hồ nước của các căn hộ nhằm đảm bảo độ chính xác hoặc lên phương án trình HNNCC thông qua để lắp đặt thay thế đồng hồ nước có kiểm định (nếu cư dân có nhu cầu và trực tiếp đầu tư).
 - Lên phương án sửa chữa bảo trì các tay co thuỷ lực của cửa khu vực nhà rác tại các tầng để đảm bảo mùi phát sinh do rác thải không ảnh hưởng tới đời sống cư dân. Xem xét và lắp đặt các đui đèn cảm biến tại các phòng rác để tiết kiệm chi phí năng lượng điện cho toà nhà. Khắc phục các vấn đề tồn tại khác có lập danh sách để báo cáo BQT.

bình thường của toà nhà. Lập phương án xử lý những bơm nước (bể cao tầng phục vụ sinh hoạt cư dân) đang gặp sự cố. Đảm bảo hệ thống bơm được hoạt động luân phiên, tránh trường hợp quá tải nhằm kéo dài tuổi thọ của thiết bị, tiết kiệm chi phí sửa chữa thay thế không đáng có trong quá trình vận hành.

- Khảo sát việc tận dụng lượng nước xả thải của lọc tổng để phục vụ tưới cây nhằm tối ưu và tiết kiệm chi phí sử dụng nước tại các diện tích chung của toà nhà.
- Lên kế hoạch thau rửa các bể nước của toà nhà để triển khai và hoàn thành trước tháng 07/2026.
- Lên kế hoạch và bố trí nhân sự kỹ thuật phối hợp cùng BQT tiến hành rà soát hệ thống điện chung của toà nhà gần các khu thương mại, diện tích riêng của CĐT nhằm làm rõ lượng điện năng tiêu thụ của các bên.

(d) Đề xuất của BQL liên quan tới một số hạng mục Kỹ thuật:

- Trong thời điểm chưa nhận bàn giao Quỹ Kinh Phí Bảo Trì: đối với các điều hoà thang máy đang hỏng, BQL sẽ làm việc với nhà thầu bảo trì thang máy và nhà thầu điều hoà để kiểm tra và ghi nhận biên bản hỏng, xác định những thiết bị cần thay thế. Sau đó lập báo giá chi tiết và đề xuất BQT để gửi Công văn cho CĐT yêu cầu thay thế, sửa chữa.
- Bộ phận Kỹ thuật sẽ kiểm tra khu vực sạc xe điện về khả năng đáp ứng nhu cầu của cư dân cũng như đảm bảo an toàn cho toà nhà. Tổng hợp đề xuất gửi BQT (nếu cần) để đảm bảo khu vực sạc xe điện hoạt động ổn định. Đồng thời, BQL cũng sẽ lập phương án đề xuất gửi BQT trình HNNCC thông qua việc thu phí sạc xe điện tại hầm Toà nhà nhằm bù đắp chi phí sử dụng năng lượng.

(e) Ý kiến của BQT về cây xanh, cảnh quan:

- Ghi nhận những cải tạo của BQL trong hạng mục chăm sóc cây xanh, nhận được nhiều phản hồi tích cực từ phía cộng đồng cư dân.
- Đối với cây chết tại trước sảnh V2 và cạnh lưu hoá vàng bên hông V1: nhờ BQL thực hiện di dời, chặt hạ trong thời gian sớm nhất.
- Đề nghị BQL điều chỉnh thời gian bật/tắt (đặt timer tự động) cho các thiết bị điện chiếu sáng cảnh quan khối đế và tầng mái của toà nhà phù hợp với tình trạng thời tiết theo mùa.
- Kiểm tra và lập biên bản ghi nhận hiện trạng toàn bộ các đèn LED trang trí thuộc khu vực khối đế gửi BQT để lên kế hoạch sửa chữa thay thế, nhằm đảm bảo mỹ quan ngoại cảnh toà nhà.
- Đối với các khu vực vệ sinh chung: kiểm tra, sửa chữa, thay thế các thiết bị đã bị hư hỏng nhằm loại bỏ tình trạng mùi hôi khó chịu, đảm bảo vệ sinh chung.
- BQT đề xuất: BQL và nhân sự chăm sóc cây xanh phối hợp với cư dân trong toà nhà thành lập "Vườn hoa hội phụ nữ Terra tự quản" để nhân rộng ý thức chăm sóc cây xanh trong cộng đồng, làm đẹp cảnh quan toà nhà.

(f) Ý kiến và yêu cầu của BQT về các vấn đề an ninh:

- BQT nhận thấy sự thay đổi chưa nhiều từ bộ phận An ninh, thiếu chủ động trong việc nhắc nhở xe đỗ khu vực vỉa hè, trước các sảnh toà nhà.
- Chưa thấy có An ninh tuần tra, sắp xếp xe tại hầm B1.

* Phản hồi của bộ phận An ninh: tại thời điểm họp, do chưa nhận bàn giao xong tài sản, xe hai bánh trong hầm B1 và chưa thống nhất được trách nhiệm của các bên, nên

khi Bộ phận an ninh bố trí nhân sự sắp xếp hầm xe ngày thứ 2 thì bảo vệ của CĐT phản hồi: "*chưa thống nhất xong Hợp đồng nên bộ phận An ninh của BQL mới chưa được sắp xếp nhân sự tuần tra tại khu vực hầm B1*". Sau khi các bên thống nhất các điều khoản trong hợp đồng, đề nghị bên ANTV bố trí lực lượng tuần tra sắp xếp các phương tiện tại tầng hầm B1 theo đúng quy định.

- Về tình trạng lấn chiếm diện tích chung tại các căn thương mại Tầng 1: đề nghị BQL gửi công văn và lập biên bản cam kết đối với các gian hàng thương mại về việc không lấn chiếm diện tích chung (trước 19/04/2026). Trong trường hợp cần thiết, BQT sẽ phối hợp, hướng dẫn BQL làm công văn gửi các cơ quan chức năng cùng hỗ trợ giải quyết dứt điểm tình trạng lấn chiếm lòng lề đường.

* Phản hồi của BQL: để có cơ sở làm việc cũng như nhắc nhở các gian hàng Tầng 1, BQL sẽ làm thông báo gửi các gian hàng, nhắc nhở việc chiếm dụng hành lang chung và yêu cầu xử lý trước ngày 19/04/2026. Sau thời gian này, nếu gian hàng không thực hiện sẽ xử lý theo nội quy của Tòa Nhà.

- Bộ phận An ninh cần sử dụng các biển cảnh báo hạn chế dừng đỗ xe trước các sảnh và hai bên hông tòa nhà.

* Phản hồi của BQL: đề xuất bổ sung các biển bảng tại khu vực vỉa hè để bộ phận An ninh có cơ sở nhắc nhở, xử lý các trường hợp vi phạm. Việc này, BQL đã in sẵn biển bảng, chờ bộ phận Kỹ thuật hoàn thiện khung thép & bảng để dán vào, sau đó sẽ chuyển ra khu vực vỉa hè để sử dụng.

- Đề nghị bộ phận An ninh cử nhân sự kiểm tra, tắt điện, đóng cửa các phòng SHCD vào thời điểm 23h00 hàng ngày.

(g) Các ý kiến & đề xuất khác của BQL:

- BQL đề xuất có các nhóm làm việc giữa BQT, BQL và các nhà thầu bảo trì thang máy, điều hoà, PCCC.

* Phản hồi của BQT: các vấn đề phát sinh liên quan đến điện, nước, thang máy, BQL trực tiếp liên hệ ông Nguyễn Thanh Hà, ông Nguyễn Xuân Trường, ông Phạm Văn Tài, ông Nguyễn Trung Hiếu, ông Phạm Như Huy cùng phối hợp xử lý.

- Đối với các tồn đọng trực tiếp lưu trữ trước ngày 01/04/2026, BQL sẽ tổng hợp và gửi lại BQT để yêu cầu phía đơn vị cũ xử lý, đảm bảo cảnh quan chung cho Tòa nhà.

Biên bản gồm 04 trang (lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản), được lập xong hồi 22 giờ 30 phút, ngày 07/04/2026, đã đọc lại cho những thành phần tham gia nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.

BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ



Trần Mạnh Hùng

BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ



Nguyễn Mạnh Khoa
Phạm Văn Tài

Phạm Như Huy