

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2020-2023
& PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NHIỆM KỲ 2023-2026
(Phục vụ Hội nghị thường niên nhà chung cư)

Kính gửi: Cư dân nhà chung cư Sapphire, Khu Đô thị Goldmark City

Ban Quản trị nhà chung cư Sapphire xin tổng hợp, báo cáo tới cư dân các hoạt động của Ban Quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2023 như sau:

THỰC TRẠNG

I. Những việc đã làm được:

1. Đã yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao số tiền Quỹ bảo trì trị giá **150** tỷ đồng. Tới nay khoản tiền trong Quỹ bảo trì của nhà chung cư Sapphire đang là **159,5** tỷ đồng, chưa bao gồm lãi suất cuối kỳ là khoảng **11,3** tỷ đồng.
2. Ký kết thành công hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư với Công ty TN Properties Management (TNPM)
3. Triển khai có hiệu quả công tác phòng, chống dịch Covid-19 cùng với các cấp ban, ngành tại địa phương
4. Tổ chức các hoạt động cộng đồng có ý nghĩa như: Hội chợ, Trung thu, Tết Nguyên đán, Giáng sinh...
5. Phối hợp với chính quyền địa phương đảm bảo an ninh, trật tự an toàn xã hội tại nhà chung cư Sapphire
6. Tham gia một số hoạt động từ thiện và đóng góp xây dựng, tu bổ công trình văn hóa, di tích lịch sử của địa phương
7. Chuyển về lại các khoản tiền sử dụng chưa đúng mục đích, cụ thể là **853,326** triệu đồng *(Trích báo cáo tài chính)*

II. Những việc chưa làm được:

1. Tiếp nhận bàn giao đầy đủ hệ thống kỹ thuật của khu Sapphire và phân định chung riêng với Chủ đầu tư
2. Thu hồi khoản tiền bảo trì đối với diện tích sở hữu của Chủ đầu tư

3. Thu hồi khoản tiền Chủ đầu tư cho thuê kinh doanh trái phép tại mặt bằng khu sinh hoạt cộng đồng tòa S2
4. Thu hồi các khoản thù lao chi trả cho BQT nhưng chưa được Hội nghị nhà chung cư thông qua giai đoạn 7/2020 tới 8/2022 ước tính gần 500 triệu đồng. Nội dung này theo công văn số 1484 của UBND quận Bắc Từ Liêm hướng dẫn Ban Quản trị giải quyết tại Hội nghị thường niên nhà chung cư. *(Tiền thù lao thừa ra của Ban Quản trị sau khi các thành viên: Kim Anh Dũng, Nguyễn Hoàng Dũng, Nguyễn Thị Ánh Hồng, Hà Huy Thực xin rút và mức tiền thù lao Phó Ban Quản trị chi trả cho ông Nguyễn Trọng Hải Đăng sau khi ông này không còn là chủ sở hữu, cư dân sinh sống tại tòa Diamond từ tháng 3/2021)*
5. Phối hợp với Chi bộ, Tổ dân phố và lực lượng công an phường trong công tác đảm bảo trật tự tại khu đường đôi giữa khu Ruby và Sapphire
6. Thông tin tới cư dân còn chưa đầy đủ, rõ ràng. Do đó, chưa tập hợp được sự ủng hộ và hỗ trợ từ cộng đồng cư dân khu Sapphire
7. Thực hiện đầy đủ các quy chế đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua như Quy chế thu – chi, Quy chế hoạt động

NGUYỄN NHÂN

1. Chưa tiếp nhận bàn giao đầy đủ hệ thống kỹ thuật của 5 tòa và phân định chung, riêng với Chủ đầu tư

a. Khách quan:

- Chủ đầu tư còn thiếu một số hồ sơ liên quan tới kỹ thuật;
- Chưa có hồ sơ chứng minh quyền sở hữu đối với các diện tích mà Chủ đầu tư nhận là của họ.

b. Chủ quan:

- Ban Quản trị không chủ động thúc công việc này; trong 2/3 nhiệm kỳ Ban Quản trị chỉ có một cuộc họp đề cập tới việc nhận bàn giao thiết bị.
- Không có hướng dẫn, giải pháp cụ thể để đi đến thống nhất giữa đôi bên.

2. Thu hồi khoản tiền bảo trì đối với diện tích sở hữu của Chủ đầu tư

a. Khách quan: Chủ đầu tư chưa chủ động bàn giao khoản tiền này.

b. Chủ quan: Ban Quản trị chưa chủ động, quyết liệt trong việc yêu cầu phía Chủ đầu tư hoàn trả lại khoản tiền này.

3. Thu hồi khoản tiền Chủ đầu tư cho thuê kinh doanh trái phép tại mặt bằng khu sinh hoạt cộng đồng tòa S2

a. Khách quan: Sự hợp tác của Chủ đầu tư và các đơn vị kinh doanh, thuê mặt bằng.

b. Chủ quan:

- Đội ngũ Ban Quản trị thiếu hiểu biết về luật.
- Ban Quản trị chưa chủ động, quyết liệt trong việc liên lạc, họp bàn với các đơn vị liên quan để giải quyết vấn đề.

4. Chưa thu hồi các khoản chi chưa đúng mục đích của Ban Quản trị giai đoạn 7/2020 tới 9/2022 ước tính gần 500 triệu đồng

a. Khách quan: Mặc dù đã có đơn thư kiến nghị, tố cáo lên cơ quan công an quận Bắc Từ Liêm từ lâu nhưng tới nay vẫn chưa có kết luận chính thức. Do đó, các cá nhân bao gồm ông Dương Văn Cường (Trưởng Ban Quản trị), ông Lê Diên Chính (nguyên Phó Ban Quản trị tòa S2), bà Nguyễn Thị Hằng (nguyên Phó Ban Quản trị tòa S3), ông Nguyễn Trọng Hải Đăng (nguyên Phó Ban Quản trị tòa S5) bà Hoàng Thị Phùng (nguyên thành viên Ban Quản trị tòa S2) đang giữ các số tiền trên vẫn chưa hoàn trả lại cho cư dân.

b. Chủ quan:

- Vấn đề liên quan tới các hoạt động thu, chi thiếu công khai, minh bạch của các thành viên Ban Quản trị giai đoạn 7/2020 tới 9/2022 dẫn tới việc các hồ sơ, chứng từ, hóa đơn không được công bố đầy đủ.
- Do chờ đợi kết luận của cơ quan công an quá lâu; các thành viên Ban Quản trị giai đoạn 9/2022 tới nay không có đủ căn cứ để thu hồi lại số tiền nói trên.
- Chưa quyết liệt trong việc yêu cầu các thành viên Ban Quản trị đã nghỉ phải bàn giao đầy đủ các hồ sơ, chứng từ, hóa đơn liên quan tới việc thu, chi nói trên.

5. Chưa phối hợp với Chi bộ, Tổ dân phố và lực lượng công an phường trong công tác đảm bảo trật tự tại khu đường đôi giữa khu Ruby và Sapphire: Do chưa có kênh liên lạc, phương thức phối hợp chính thống giữa các bên. Do đó, chưa có các buổi họp bàn chuyên đề để tìm ra giải pháp.

6. **Thông tin tới cư dân chưa đầy đủ và chính xác:** Do các thành viên Ban Quản trị cũng là bán chuyên trách nên kinh nghiệm, thời gian đều có phần hạn chế dẫn tới việc chưa truyền thông đầy đủ tới cư dân về các vấn đề nổi cộm.
7. **Chưa thực hiện đầy đủ các quy chế đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua:**
 - Ban Quản trị một thời gian dài không thực hiện đúng và đủ việc công khai, minh bạch tài chính, không công bố báo cáo thu, chi hàng quý theo Quy chế quy định.
 - Ban Quản trị không thực hiện tiếp dân, giải đáp thắc mắc trực tiếp cho cư dân có yêu cầu theo quy định Tiếp dân của Quy chế hoạt động.

GIẢI PHÁP & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

1. Hoàn thành dứt điểm việc tiếp nhận bàn giao, phân định chung, riêng tại nhà chung cư Sapphire, đề nghị Chủ đầu tư hoàn thiện các hạng mục còn thiếu;
2. Xây dựng dự trù --kinh phí cho việc thuê đơn vị kiểm toán, tư vấn luật, kỹ thuật để hoàn thành các vấn đề tồn đọng liên quan tới pháp lý, tài chính và kỹ thuật;
3. Thành lập Ban Kiểm soát và xây dựng Quy chế phối hợp giữa Ban Quản trị và Ban Kiểm soát để tránh xảy ra thất thoát, lãng phí các nguồn quỹ của cư dân, đặc biệt là Quỹ bảo trì;
4. Xây dựng kênh phối hợp chính thức với Chi bộ, Tổ dân phố, các tổ chức xã hội và chính quyền trên địa bàn nhằm giải quyết có hiệu quả các vấn đề trật tự an toàn xã hội, dân sinh có liên quan;
5. Tổ chức đánh giá, lấy tín nhiệm hàng năm đối với từng cá nhân trong Ban Quản trị;
6. Xây dựng cơ chế thưởng, phạt rõ ràng đối với các thành viên Ban Quản trị vi phạm quy chế.
7. Tăng cường kiểm tra, giám sát chất lượng hoạt động của đơn vị quản lý vận hành;
8. Lấy ý kiến cư dân về phương án lắp đặt điều hòa thang máy