



Số: 11/2023/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2023

## BIÊN BẢN HỌP BAN QUẢN TRỊ

- Thời gian họp: Vào lúc 20:00
- Địa điểm: Phòng sinh hoạt cộng đồng – Tòa S4

### I. Thành phần tham dự:

#### \* Ban Quản trị:

1. Bà Phùng Thị An Trinh Trưởng ban (Tòa S2) – Chủ trì cuộc họp
2. Ông Lê Trung Kiên Phó ban (S3) – Họp online, ủy quyền ông Tuyên ký
3. Bà Đậu Thị Thùy Hương Thành viên (S1)
4. Bà Trần Thị Hồng Hạnh Thành viên (S1)
5. Ông Trịnh Quang Vũ Thành viên (S1)
6. Bà Đoàn Thị Quỳnh Thành viên (S2) – Thư ký
7. Ông Nguyễn Kim Trọng Thành viên (S3) – Họp online ủy quyền ông Ngọc Anh ký
8. Bà Phạm Thị Dung Thành viên (S3) – Họp online ủy quyền bà Quỳnh ký
9. Ông Đoàn Thế Điệp Thành viên (S4)
10. Bà Vũ Thu Nga Thành viên (S4)
11. Ông Đào Ngọc Anh Thành viên (D)
12. Ông Nguyễn Đình Tám Thành viên (D) – Ủy toàn quyền ông Tuyên.
13. Ông Vũ Văn Tuyên Thành viên (D)

#### \* Ban Kiểm soát:

14. Ông Bùi Ngọc Long Trưởng ban – Họp online ủy quyền cho ông Thành ký
15. Ông Nguyễn Thành Vinh Phó ban – Họp online ủy quyền cho ông Thành ký
16. Bà Quách Lan Hương Thành viên – Họp online ủy quyền cho ông Thành ký
17. Ông Nguyễn Văn Thành Thành viên
18. Ông Hoàng Hải Trung Cư dân – S4
19. Ông Trần Văn Lâm Cư dân – S3

### II. Các nội dung thảo luận:

Chủ đề	Lịch họp BQT
Nội dung	<b>Lịch họp định kỳ thứ 7 tuần 1 – tuần 3 hàng tháng</b> <b>Các thành viên BQT/BKS sẽ phải tự lưu chú lịch và nhớ tham dự.</b> Ý kiến của ông Thành BKS: Yêu cầu thông báo về việc tham dự hay không tham dự Ý kiến ông Tuyên: thông báo trước 24 giờ và mỗi tòa nên ít nhất có một thành viên.

	Hỏi các thành viên tham dự online có phản đối không? - Ông Kiên không phản đối. - Các thành viên khác tham gia online không phản hồi nghĩa là đồng ý
<b>Nghị quyết</b>	100% đồng ý báo trước giờ họp 1 tiếng nếu vắng mặt Trường hợp tham dự online thông báo để tạo link họp

<b>Chủ đề</b>	<b>Tiếp nhận đầu bàn giao và phân định chung riêng</b>
<b>Nội dung</b>	<p><b><u>Ý kiến của ông Tuyên:</u></b>            Đã kiểm tra 3 tòa S1-2-D. Còn S3-4 chưa            D có trực trực, các tòa khác về cơ bản không có vấn đề gì?            Đa phần thiết bị tốt hơn hoặc nhiều hơn so với hoàn công            Ghi nhận kiểm đếm và hiện trạng. Cuối mỗi buổi kiểm đếm theo tòa sẽ ký xác nhận.            S3-4: sẽ khó khăn → đề nghị anh Điệp sắp xếp với bộ phận kỹ thuật để kiểm đếm trước sau đó khi CĐT đến thì đánh giá sẽ đẩy nhanh tiến độ.</p> <p><b><u>Ý kiến của Bà Hương:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bàn giao hệ thống kỹ thuật: năng lực của BQT chỉ thực hiện kiểm đếm còn về mặt kiểm soát hệ thống, test hệ thống và đánh giá kết nối liên động và hệ thống PCCC không đủ năng lực.</li> <li>- Kiểm đếm : thành viên từng tòa đi theo để nắm</li> <li>- Đánh giá liên động: cần có đơn vị thứ 3 tư vấn</li> <li>- Chúng ta có thể nhờ cư dân hỗ trợ, nhưng BQT vẫn là đơn vị chịu trách nhiệm pháp lý nhận bàn giao</li> <li>- Lịch sử sử dụng, lý lịch thiết bị</li> </ul> <p>→ Nên có đơn vị tư vấn phối hợp bàn giao cùng BQT.</p> <p><b><u>Ý kiến bà Hanh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trong quy chế có quy định BQT có thể thuê đơn vị có chuyên môn</li> <li>- Căn cứ Quy chế Thu chi tài chính, Quy chế sử dụng quỹ cộng đồng</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến ông Tuyên:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Về lâu dài nên thuê đơn vị tư vấn và có chứng chỉ</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến của ông Trọng:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ đầu tư đã trình ra biên bản: đã bàn giao hệ thống PCCC &amp; thang máy và điều hòa không khí. Vậy thuê đơn vị đến test để làm gì?</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến bà Hương:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mới ký về hồ sơ</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến ông Thành – BKS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ kỹ thuật sẽ chủ trì trong công tác bàn giao và phân định chung riêng cùng với tổ pháp lý.</li> <li>- Đề cao tự chủ và tự chịu trách nhiệm: kê cả BQT và cư dân với BKS</li> </ul>

H  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

NHÀ  
BAN  
NHÀ  
S/  
K/  
G/  
T/  
U/

- Tổ kỹ thuật có đủ năng lực để chủ trì và thực hiện mà không cần thuê ngoài hay không?

**Ý kiến ông Trọng:**

- Đề nghị thuê ngoài vì không trả lời có chịu trách nhiệm hay không

**Ý kiến ông Thành – BKS:**

- Tổ kỹ thuật đã giao cho ai thực hiện?
- Kêu gọi cư dân ai tham dự cùng
- Phân công khu vực theo tòa theo khu vực như thế nào
- Cần thực hiện theo đúng phân công và có quyền ký vào biên bản con

→ Tổ kỹ thuật cần phải họp và đưa ra kế hoạch cụ thể và chủ trì.

**Ý kiến ông Trọng:**

- Tổ kỹ thuật không thực hiện phân công được

**Ý kiến ông Lâm – cư dân S3: xin phép có ý kiến với tư cách thành viên BQT nhiệm kỳ trước**

- Quan điểm của tôi: đề nghị anh Cường bàn giao chi tiết của BQT nhiệm kỳ trước.
- Đã có quyết định tổ bàn giao đã có: nhiệm kỳ kế tiếp cần thực hiện tiếp nối. Tổ kỹ thuật nên chủ trì, xây dựng kế hoạch bàn giao này, có tiếp tục tổ bàn giao cũ hay không?
- Nếu không đề nghị hủy tổ cũ
- Ông Ngọc Anh đang chủ trì: đề nghị cho ý kiến rõ là đã làm gì rồi và chưa làm gì? Có tiến hành nối tiếp hay không?

**Ý kiến ông Ngọc Anh:**

- Về công tác bàn giao: chủ trương nhận bàn giao tập thể BQT đã thống nhất thuê đơn vị tư vấn về. Tập thể BQT không có đủ khả năng chịu trách nhiệm hoàn toàn.
- Do vướng vấn đề tài chính nên phải dừng do Ông Cường – TBQT nhiệm kỳ 2020-2023 không đồng ý, sau đó BQT phải tự tổ chức kiểm đếm các tòa.
- Đề xuất xem đơn vị tư vấn: có pháp lý và có kinh nghiệm
- Tổ kỹ thuật hiện tại: chỉ có ông Trọng và bà Hương là làm việc trong lĩnh vực kỹ thuật, các thành viên không có hiểu biết và năng lực để tư vấn cho BQT được.

→ Tôi đề xuất thuê đơn vị tư vấn, đảm bảo an toàn, an ninh hệ thống cho cư dân. Nên không thể trông chờ cư dân vì nhiều cư dân bận và không thể ký thay trách nhiệm của BQT mà BQT cần chủ động.

→ Đề nghị không nên thảo luận có hay không mà nên bàn thuê như thế nào?

**Ý kiến của bà An Trinh:**

- Tôi đồng ý với ý của các anh chị về việc thuê đơn vị độc lập do BQT không có đủ năng lực và hiểu biết để thực hiện các vấn đề liên quan đến



L N  
 T N  
 H O  
 L A  
 H U  
 Q U  
 C H L  
 P P I  
 U D  
 D M A  
 L I E

hệ thống vận hành của toàn khu, vì còn liên quan đến an ninh an toàn cho tính mạng của cư dân khu S.

- Nên thuê đơn vị có năng lực về quản lý và vận hành nằm trong top 10. Vì những doanh nghiệp này có năng lực về pháp lý và nhân sự hiểu biết về kỹ thuật để thực hiện các công việc liên quan đến test hệ thống.

**Ý kiến ông Kiên:**

- Kỹ thuật: lực lượng mỏng, tham gia hợp cũng hạn chế. Nên thuê là hợp lý. Họ có chuyên môn và chứng chỉ và nhất trí thống nhất là nên thuê.
- Tài chính: vấn đề về bảo trì chứ không phải cộng đồng → không có dự toán về bảo trì nên phải có dự toán nên mới sử dụng được. → Kiến nghị BKS kiến nghị với cư dân để đưa vào quỹ bảo trì để chi và thực hiện.

**Ý kiến của bà An Trinh:**

- Căn cứ nào để dùng quỹ bảo trì?

**Ý kiến ông Kiên:**

- Nhận bàn giao của toàn bộ khu chung cư và liên quan đến kỹ thuật và bảo trì sau này nên các chi phí cho hệ thống được nhận về và vận hành thì nên phân bổ vào quỹ bảo trì.
- Liên quan đến hoạch toán giá vốn: các tài sản cố định phải có chi phí bàn giao và được ghi vào giá trị tài sản. Vì vậy dùng quỹ bảo trì là đúng bản chất.

**Ý kiến bà Hạnh:**

- Căn cứ vào khoản h mục 6.1 Điều 6 Nội dung chỉ quỹ bảo trì tại Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì và các loại quỹ khác.

**Ý kiến ông Lâm – cư dân S3:**

- Không được phép chi từ Bảo trì.
- Chi được phép sửa chữa và thay thế không được chi mới hoặc liên quan đến hồ sơ.
- Chi được chi cho khẩn cấp hoặc nguy hiểm cho cư dân/

**Ý kiến của bà An Trinh:**

- Tình trạng này đang là khẩn cấp và nguy hiểm đến an toàn của cư dân vì sắp hết bảo hành và nếu kéo dài sẽ gây nguy hiểm tới an toàn của cư dân khu S. Ba năm vừa qua BQT nhiệm kỳ trước đã không tiếp nhận nên chúng ta không thể trì hoãn
- Đề nghị BQT tiến hành thuê đơn vị ngoài và báo cáo cư dân sau khi thực hiện. Nguồn lấy từ quỹ cộng đồng.

**Ý kiến của ông Trong:**

- Về vấn đề thuê tôi đồng ý nhưng quan trọng nhất là thuê thực hiện những công việc gì sẽ xảy ra 2 vấn đề  
a) Công tác bàn giao bị đẩy lại vì chờ các thủ tục thuê đơn vị nhận bàn giao.

	<p>b) Chi phí cho vấn đề này lấy từ đâu.</p> <p>c) Công việc bàn giao có ba bước:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ kiểm đếm thực tế → căn cứ theo bản vẽ hoàn công không cần phải đi thuê</li> <li>+ Chạy liên động thử hệ thống (quy trình vận hành, hướng dẫn vận hành ...): chủ đầu tư đã bàn giao rồi → cứ căn cứ vào đó mà chạy không phải đi thuê</li> <li>+ Phí hồ sơ</li> </ul> <p>Khi các bước trên xong thì mới ký.</p> <p>Việc bây giờ là thành lập hội đồng ban giao sau đó thay phiên nhau đi nhận. Tôi sẽ phụ trách trách liên động thử toàn bộ hệ thống ở đây.</p> <p>Tôi chịu trách nhiệm kiểm đếm và vận hành không cần thuê ngoài.</p> <p><b><u>Ý kiến của đại diện BKS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đồng ý thuê đơn vị ngoài</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến của ông Tuyên:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Về cơ bản đã đủ. Còn bản vẽ hoàn công của D chưa có</li> <li>- Tất cả các kiểm đếm BQT cũ đã nhận rồi</li> <li>- Hệ thống PCCC và thông gió điều hòa đã nhận rồi.</li> <li>- Đúng như ông Trọng: test liên động đã có hướng dẫn cụ thể, nhìn bảng máy biết ngay. Tương tự hệ thống thang máy: nếu có lỗi check lỗi sẽ có hết.</li> <li>+ Kiểm đếm → Ghi biên bản → Nếu khác biệt thì hiệp thương → Không hiệp thương được → Đến cơ quan chức năng phân xử nếu không hiệp thương được.</li> <li>+ Test liên động: gần như hệ thống thiết bị kỹ thuật đã hết hạn bảo hành và bảo hành theo Nhà sản xuất → đã trao đổi với CĐT và CĐT sẽ sửa hoặc hỗ trợ hoặc phải dùng quỹ bảo trì để sửa.</li> <li>- Bản vẽ hoàn công ông Cường – TBQT nhiệm kỳ 2020-2023 đã nhận rồi. Hiện nay vẫn chưa bàn giao cho chúng tôi.</li> <li>- Khi gặp CĐT thì bên CĐT đã trình ra các văn bản có chữ ký tiếp nhận hồ sơ của CĐT</li> <li>- Đồng ý với ý kiến của ông Trọng không cần thuê.</li> <li>- Nhìn hệ thống trung tâm có thể biết hòng học như thế nào.</li> <li>- Lưu ý: phần xây dựng như tòa D đã có sự khác biệt giữa thực tế với hoàn công. Như vườn hoa, siêu thị. Cửa sau siêu thị không có. Cửa ra cảnh quan không có. Đường ra Newton nhỏ hơn bản vẽ.</li> <li>- Đề ông Trọng chủ trì và có thể hỏi thêm cư dân và đồng ý phần nào thì ký phần đó.</li> <li>- Ông Cường – TBQT nhiệm kỳ 2020-2023 chưa bàn giao hồ sơ và khẳng định BQT chưa nhận trừ hệ thống thang máy và hồ sơ để hoạt động.</li> </ul>
--	--

10/12/2023  
 10/12/2023  
 10/12/2023

	<p><b><u>Ý kiến của bà Nga:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tôi liên hệ với ông Cường: Ông Cường phản hồi chưa ký nhận biên bản nào. Chưa nhận bàn giao gì ngoại trừ thang máy</li> <li>- Ông Cường sẽ liên hệ với bà An Trinh để đặt lịch bàn giao.</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến của ông Trọng:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CĐT có trao đổi: ký đóng dấu tổng thể, còn các bản nhỏ thì không cần ký đóng dấu.</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến của ông Ngọc Anh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chỉ nghe một phía của CĐT</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến của bà An Trinh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tôi phản đối để ông Trọng chủ trì và test liên động hệ thống. Vì ông Trọng có thể bán nhà và không là cư dân S. Nếu có rủi ro cư dân S không thể truy tìm ông Trọng để truy cứu trách nhiệm.</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến ông Ngọc Anh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mọi thành viên BQT đều có thể bán nhà</li> </ul>
<b>Nghị quyết</b>	<p><b>1. Thuê ngoài:</b> Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)</p> <p><b>2. Chi phí thuê ngoài:</b> Trích quỹ cộng đồng và báo cáo cư dân sau khi thực hiện xong do đây là trường hợp khẩn cấp vì tháng 1/2024 là hết hạn bảo hành, chủ đầu tư sẽ không xử lý nữa. Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)</p> <p><b>3. Thuê đơn vị có năng lực quản lý và vận hành</b> Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng) Chào giá cạnh tranh</p> <p><b>4. Chốt lựa chọn đơn vị:</b> Ngày 11/08</p>

<b>Chủ đề</b>	<b>Lịch tiếp dân</b>
<b>Nội dung</b>	<p><b><u>Ý kiến bà An Trinh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xếp lịch quay vòng và theo tòa từng thành viên.</li> </ul> <p><b><u>Ý kiến bà Hanh:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có thể trực trực tuyến.</li> <li>- Nên ngày nào cũng có người trực 2 tiếng.</li> <li>- Cần lưu ý cư dân vấn đề nào liên hệ với BQL, vấn đề nào liên hệ với BQT.</li> <li>- Nếu gặp ngày khác nên đăng ký</li> </ul>
<b>Nghị quyết</b>	<p>Xếp từ S1-S5 Ngày thứ 5 hàng tuần Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)</p>

<b>Chủ đề</b>	Nhận sms từ ngân hàng
<b>Nội dung</b>	Những ai được nhận tin nhắn Đề xuất tất cả các TVBQT
<b>Nghị quyết</b>	11/14 đồng ý (thiếu ông Vũ và ông Sáng) Ông Trọng không đồng ý nhận tin nhắn


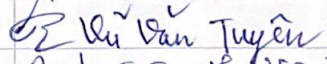
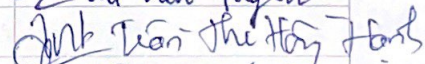
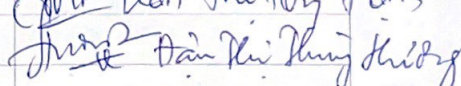

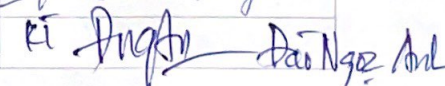
<b>Chủ đề</b>	<b>Chi phí quản lý và vận hành</b>
<b>Nội dung</b>	- Gửi công văn cho Đơn vị vận hành về việc triển khai thu phí dịch vụ về tài khoản Vận hành của BQT
<b>Nghị quyết</b>	- Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)

<b>Chủ đề</b>	<b>Tiến độ công việc của BQT trong 3 tháng tới</b>
<b>Nội dung</b>	<b>Ý kiến ông Ngọc Anh:</b> Đề xuất họp vào buổi tối <b>Ý kiến ông Thành – BKS:</b> - Tổ kỹ thuật báo cáo kế hoạch bảo trì thang máy và bảo trì PCCC - Trả lời cư dân về việc kế hoạch lắp điều hòa thang máy <b>Ý kiến bà Hương:</b> - Đã gửi trên group Zalo và email nhưng không cc cho BKS trong email
<b>Nghị quyết</b>	Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)
	Thống nhất 07/08 họp tiếp Đồng ý 12/14 (thiếu ông Vũ và ông Sáng)

### III. KẾT LUẬN

Biên bản này được lập xong hồi 22:30 cùng ngày, gồm 8 (tám) trang được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt và lưu tại Văn phòng BQTS. Biên bản đã được đọc lại cho tất cả các thành viên dự họp nghe, công nhận đúng nội dung và nhất trí ký tên dưới đây./.

### THÀNH PHẦN THAM GIA HỌP

TT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1.	Phùng Thị An Trinh	Trưởng BQT	
2.	Lê Trung Kiên	Phó BQT	
3.	Trần Thị Hồng Hạnh	Thành viên BQT	
4.	Đậu Thị Thùy Hương	Thành viên BQT	
5.	Trịnh Quang Vũ	Thành viên BQT	
6.	Đoàn Thị Quỳnh	Thành viên BQT	
7.	Nguyễn Kim Trọng	Thành viên BQT	

8.	Phạm Thị Dung	Thành viên BQT	KT <i>Đoàn Thị Quỳnh</i>
9.	Đoàn Thế Điệp	Thành viên BQT	<i>XO</i>
10.	Vũ Thu Nga	Thành viên BQT	<i>Thu Vũ Thu Nga</i>
11.	Đào Ngọc Anh	Thành viên BQT	<i>Đông</i>
12.	Nguyễn Đình Tám	Thành viên BQT	<i>Vũ Văn Tuyên</i>
13.	Vũ Văn Tuyên	Thành viên BQT	<i>Vũ Văn Tuyên</i>
14.	Bùi Ngọc Long	Trưởng BKS	} <i>TĐ</i> <i>H.V. Thành</i>
15.	Nguyễn Thành Vinh	Phó BKS	
16.	Nguyễn Văn Thành	Thành viên BKS	
17.	Quách Lan Hương	Thành viên BKS	

*[Handwritten mark]*

