

Số: 261/2024/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2024



## BIÊN BẢN HỌP BAN QUẢN TRỊ

- Thời gian họp: Vào lúc 20:30
- Địa điểm: Văn phòng BQT - Tòa S4

### I. Thành phần tham dự:

\* Ban Quản trị: Có mặt: 6/11 Ủy quyền: 3/11 Vắng: 02 Tỷ lệ: 90.9%

1. Bà Phùng Thị An Trinh Trưởng ban (Tòa S2) – Chủ trì cuộc họp
2. Ông Lê Trung Kiên Phó ban (S3) – vắng
3. Ông Hà Đăng Sáng Phó ban (CĐT) – vắng mặt
4. Bà Đậu Thị Thùy Hương Thành viên (S1) – Thư ký
5. Bà Trần Thị Hồng Hạnh Thành viên (S1) – Ủy quyền bà Phùng Thị An Trinh
6. Ông Trịnh Quang Vũ Thành viên (S1) – Ủy quyền bà Vũ Thu Nga
7. Ông Đoàn Thế Điệp Thành viên (S4)
8. Bà Vũ Thu Nga Thành viên (S4)
9. Ông Đào Ngọc Anh Thành viên (S5) – Ủy quyền ông Nguyễn Đình Tám
10. Ông Nguyễn Đình Tám Thành viên (S5)
11. Ông Vũ Văn Tuyên Thành viên (S5)

### \* Ban kiểm soát

12. Ông Nguyễn Thành Vinh Phó ban kiểm soát

### II. Nội dung họp

#### 1. Phân định chung riêng hầm xe ô tô:

##### 1.1. Nội dung thảo luận:

###### ➤ Ý kiến ông Tuyên:

- BQT đã nhận hồ sơ nhưng chưa đầy đủ về hồ sơ pháp lý theo quy định của Pháp luật về phân định chung riêng.
- Cần khẳng định là không phải BQT không nhận bàn giao.
- Tại thời điểm này CĐT vẫn chưa cung cấp đủ hồ sơ pháp lý để phân định chung riêng.
- Đề nghị CĐT trả cho tòa S5 Bản vẽ hoàn công của phòng SCHĐ.

##### 1.2. Nghị quyết:

*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý với nội dung yêu cầu CĐT cung cấp đủ hồ sơ pháp lý để chứng minh phân định chung riêng.*

#### 2. Đơn giá gửi xe

##### 2.1. Nội dung thảo luận:

###### ➤ Ý kiến ông Kiên trên Zalo:



18:20 Hôm nay



Lê Trung Kiên

Em sợ tối nay không ra Hn kịp tham dự. Ý kiến của em là vì cả 3 văn bản của mình đều đề nghị chốt tổ chức họp nên mai mình vẫn nên dự họp theo thư mời của chốt. Nội dung vẫn thống nhất bám theo quan điểm của các nội dung trong các công văn đã gửi chốt là không đồng ý với chốt việc tăng giá gửi xe ô tô, giữ nguyên giá theo đơn giá hiện tại. Theo quy định thì phải phân định chung riêng trước rồi mới bàn giao hồ sơ. Vì chủ đầu tư và BQT chưa phân định được chung riêng nên chưa bàn giao được hồ sơ. Nên họp mình cứ đề nghị phân định chung riêng theo yêu cầu của Quận vừa rồi. Về phí trông giữ xe thì theo thông tư 37/2009 của BXD và bắt buộc phải được HNNCC thông qua. Và cả hợp đồng trông giữ xe phải được thống nhất 3 bên nữa

18:20



➤ **Ý kiến của ông Tám:**

- Hiện tại hai bên vẫn chưa xác định chung riêng.
- Tại mục (2) liên quan đến phần sở hữu chung riêng, biên bản họp ngày 10/05/2024 Đoàn liên ngành đã ý kiến "...*Chủ đầu tư cung cấp các hồ sơ pháp lý, tài chính liên quan về việc chứng minh việc xây dựng hầm để xe ô tô không tính vào giá bán căn hộ; yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ tài liệu này trước ngày 20/05/2024*"
- Đơn giá trông giữ xe cần phải do đơn vị Quản lý vận hành xác định dựa trên các chi phí cấu thành đơn giá bao gồm cả phần lãi của Đơn vị quản lý vận hành.

➤ **Ý kiến bà An Trinh, bà Hương, ông Điệp và bà Nga:**

- Tại thời điểm hiện tại căn cứ vào BBH với CĐT và đoàn liên ngành CV223 trong đó nêu rõ việc CĐT cung cấp hồ sơ tài liệu chứng minh sở hữu hầm. Vì vậy nên đề xuất thực hiện đóng theo mức giá hiện tại cho tới khi các bên thống nhất đầy đủ về pháp lý.
- Đối với việc tăng giá nếu có thì cần lấy phiếu ý kiến cư dân về việc ủy quyền cho BQT thương thảo về việc tăng giá gửi xe làm cơ sở BQT làm việc với Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành trúng thầu.

➤ **Tham khảo luật:**

- Tại Điều 24 Luật Phí và Lệ phí năm 2015 thì phí trông giữ xe là một trong các loại phí thuộc danh mục phí, lệ phí thực hiện theo cơ chế giá do Nhà nước quy định. Đối với dịch vụ trông giữ xe tại các chung cư, chủ đầu tư căn cứ chi phí thực tế tại từng điểm trông giữ xe để xây dựng mức giá theo quy định tại Thông tư 25/2014/TT-BTC, nhưng không được cao hơn mức giá mà ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã quy định. Vì thế, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định về mức phí trông giữ xe.

**2.2. Nghị quyết:**

*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý với nội dung như sau:*

- a. *Phí gửi xe đóng theo giá hiện tại cho tới khi hai bên thống nhất về cơ sở pháp lý*
- b. *Lấy phiếu ý kiến cư dân hoặc xin ý kiến tại HNNCC về việc ủy quyền BQT thương lượng giá gửi xe ô tô (nếu có).*

**3. Đơn giá của TTTM**

**3.1. Nội dung thảo luận:**

- Thương lượng hai bên giữa BQT và Chủ sở hữu TTTM.
- Xin ý kiến tại HNNCC nếu Trường hợp không thương lượng được giữa hai bên.

**3.2. Nghị quyết:**

*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý với nội dung thảo luận trên.*

**4. Phần mềm ứng dụng cho cư dân do BQT quản lý:**

**4.1. Nội dung thảo luận:**

- Tại biên bản họp ngày 25/07/2023 BQT đã thống nhất sẽ tìm kiếm Nhà cung cấp phần mềm để phục vụ cho việc quản lý vận hành của BQT nhằm mục đích giảm thiểu việc trao đổi trên group zalo cũng như không kiểm soát được tiến độ công việc của BQLTN.
- Hiện tại có hai hình thức:
  - + Theo đầu căn hộ và phí tính tương đương như phí dịch vụ.
  - + Phí hàng tháng theo khung số lượng đầu căn hộ.
- Quản lý được hiệu quả công việc, hiệu suất công việc
- Cần xác định lại đơn giá của YOOIOC là theo tháng hay theo năm (đính kèm Biên bản họp).

**4.2. Nghị quyết:**

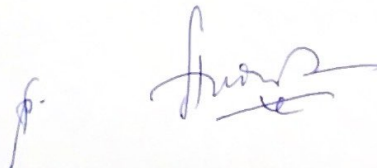
*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý với nội dung thảo luận:*

- a. *Tiến hành cài đặt trải nghiệm cho cư dân trước: giao bà Hạnh làm việc với nhà thầu lập kế hoạch và triển khai tới các cư dân.*
- b. *BQT sẽ lấy báo giá so sánh, thương thảo hợp đồng và xin ý kiến cư dân phê duyệt về chi phí tại HNNCC khi tiến hành đóng phí.*
- c. *Thực hiện thỏa thuận với các Đơn vị nhà thầu đăng ký account để tiếp nhận thông tin khiếu nại.*

**5. Goldmark Clinic hỗ trợ tư vấn y tế:**

**5.1. Nội dung thảo luận:**

BQT mong muốn có thêm nhiều thông tin về y tế cho cư dân và hỗ trợ cư dân.  
Goldmark clinic đồng ý hỗ trợ như sau:





- Bảng tin tư vấn y tế hàng tháng hoặc hàng tuần về phòng bệnh theo mùa.
- Hướng dẫn đào tạo cứu nạn, sơ cứu, hô hấp cho cư dân Sapphire.
- Tư vấn miễn phí online qua điện thoại trong 01 năm. Còn việc tính phí do Goldmark clinic và cư dân tự thỏa thuận (nếu có).


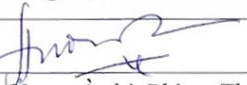


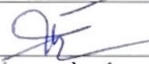

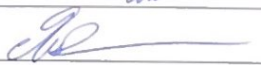
### 5.2. Nghị quyết:

*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý với nội dung thảo luận.*

*Giao bà An Trinh làm việc với Goldmark clinic kế hoạch triển khai và thông tin tới cư dân có nhu cầu đăng ký học đào tạo sơ cứu tại chỗ.*

### III. KẾT LUẬN

Biên bản này được lập xong hồi 22:55 cùng ngày, gồm 04 (bốn) trang được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt và lưu tại Văn phòng BQTS. Biên bản đã được thư ký đọc lại cho tất cả các thành viên dự họp nghe, công nhận đúng nội dung và nhất trí ký tên dưới đây./.

TT	Họ và tên	Chữ ký
1.	Bà Phùng Thị An Trinh	
2.	Ông Lê Trung Kiên	Vắng mặt
3.	Ông Hà Đăng Sáng	Vắng mặt
4.	Bà Đậu Thị Thùy Hương	
5.	Bà Trần Thị Hồng Hạnh	Ủy quyền bà Phùng Thị An Trinh
6.	Ông Trịnh Quang Vũ	Ủy quyền bà Vũ Thu Nga 
7.	Ông Đoàn Thế Điệp	
8.	Bà Vũ Thu Nga	
9.	Ông Đào Ngọc Anh	Ủy quyền Ông Nguyễn Đình Tám 
10.	Ông Nguyễn Đình Tám	
11.	Ông Vũ Văn Tuyên	