

Số: 270/2024/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 21 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: 7/11 Ủy quyền: 0/11 Online: 2/11 Vắng: 02 Tỷ lệ: 81.8%

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Bà Phùng Thị An Trinh | Trưởng ban (Tòa S2) – Chủ trì cuộc họp |
| 2. Ông Lê Trung Kiên     | Phó ban (S3)                           |
| 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) – Tham dự online       |
| 6. Ông Trịnh Quang Vũ    | Thành viên (S1)                        |
| 7. Ông Đoàn Thế Điệp     | Thành viên (S4)                        |
| 8. Bà Vũ Thu Nga         | Thành viên (S4) – Tham dự online       |
| 9. Ông Đào Ngọc Anh      | Thành viên (S5)                        |
| 10. Ông Nguyễn Đình Tám  | Thành viên (S5) – vắng mặt             |
| 11. Ông Vũ Văn Tuyên     | Thành viên (S5)                        |

### II. Nội dung họp:

1. Tổ chức ngày hội Quốc tế thiếu nhi 1.6
2. Tách BQT các tòa hoạt động độc lập
3. Sửa hệ thống Access controller
4. Tổ chức HNNCC
5. Nội dung thương thảo hợp đồng thầu QLVH
6. Trả lời ý kiến cư dân

### III. Chi tiết thảo luận:

#### 1. Tổ chức ngày hội Quốc tế thiếu nhi:

##### 1.1. Nội dung thảo luận:

###### ➤ Ý kiến bà Hạnh Trần:

- Thời gian: 19:30 ngày 31/5/2024.
- Dự trù kinh phí : 30.000.000 (dự kiến 15 triệu sân khấu + 15 triệu bồi dưỡng cho các tiết mục biểu diễn)
- Nguồn kinh phí: Xin tài trợ.
  - + Vitech đồng ý tài trợ 5.000.000.
  - + Sử dụng 10.000.000 BIDV tài trợ.
- Đã truyền thông tới Cư dân về việc Không tặng quà theo Dự toán Quỹ Cộng đồng đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua: 75.000.000 triệu cho 5 tòa và phần thưởng 6.500.000 cho các cháu có giải thưởng trong học tập. Chi cho Các Tòa và Chi Hội phụ

nữ phát quà cho các cháu. Lý do: Căn cứ vào số lượng khảo sát dịp Trung Thu, có 2038 cháu đăng ký và qua thực tế các lần tổ chức trước xảy ra tình trạng cháu có quà, cháu không có. BQT sẽ lập dự toán để mua sắm thêm tiện ích, thiết bị khu vui chơi cho các cháu (nếu có).

- Lựa chọn nhà thầu: Chỉ định Công ty Văn Minh. Lý do: Nhà thầu đã 2 lần tổ chức hiệu quả sự kiện Noel và Tết Nguyên Đán. Dù BQT chậm trễ trong tạm ứng, thanh toán nhưng Nhà thầu luôn hợp tác trên tinh thần thiện chí.

➤ **Ý kiến của chị Hương:**

- TNPM tổ chức chương trình ca nhạc và tổ chức hàng năm, năm nay chỉ tổ chức thi bơi.
- Phần dự toán nên chia về cho các cháu của các tòa để giao lưu và các cháu sinh hoạt hè.

➤ **Ý kiến Ngọc Anh:**

- Nếu có tài trợ 15tr đủ cho chương trình ca nhạc thì tiến hành tổ chức.
- Dự toán chia về các tòa cho các tòa tổ chức.

➤ **Ý kiến của ông Tuyên:**

- Bám vào dự toán và sử dụng đúng như dự toán.

➤ **Ý kiến bà An Trinh:**

- Đồng ý với việc chia về các tòa theo tỷ lệ đối với dự toán đã được phê duyệt

➤ **Ý kiến ông Kiên:**

- Việc chia tiền về các tòa, các tòa mua quà phải có hóa đơn đầy đủ trả cho BQT.
- Trường hợp các tòa phát tiền thì lấy chữ ký đầy đủ.

➤ **Ý kiến của ông Tuyên:**

- Phát tiền mặt cho các cháu và ký nhận.

➤ **Ý kiến bà An Trinh:**

- Việc chia tiền về cho các tòa tổ chức cho các con không cần thiết phải lấy hóa đơn vì giá trị nhỏ, việc lấy hóa đơn làm khó khăn cho cư dân. Trước đây khi chia về tòa đối với trang trí tiểu cảnh, cư dân đã phải bỏ thêm tiền để có hóa đơn. Trong khi BQT nhận được các khoản tài trợ nên được phép chi.
- Quỹ cộng đồng là quỹ chung của cư dân theo diện hợp tác xã, nên việc sử dụng chi người thật việc thật, không nên hợp thức hóa bằng cách đi xin chữ ký từng người cho đủ số tiền.
- Tiền tổ chức chương trình lấy từ tiền tài trợ của ngân hàng. Sử dụng đúng mục đích, không chi sai là được.

**1.2. Nghị quyết:**

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

- *Chương trình ca nhạc: mời Văn Minh báo giá. Ngày tổ chức: 19:30 ngày 31/5/2024, chi phí lấy từ tiền tài trợ của BIDV đã chi trả khi tham dự gói thầu bảo trì và quỹ hoạt động BQT hỗ trợ thêm nếu thiếu.*



- 15 triệu tài trợ: bồi dưỡng bằng tiền mặt cho các con tham gia chương trình ca nhạc như các sự kiện đã tổ chức.
- Phần dự toán 75 triệu chia về các tòa theo tỷ lệ như sau:

Tòa	2458	100%	Tỷ lệ	75,000,000
S1	429	17%	13,089,910	13,000,000
S2	425	17%	12,967,860	13,000,000
S3	663	27%	20,229,862	20,000,000
S4	663	27%	20,229,862	20,000,000
S5	278	11%	8,482,506	9,000,000

- Các tòa trả hóa đơn hoặc chữ ký xác nhận tiền của các căn hộ.
- Phần thưởng chi cho các cháu đạt giải thưởng lớn theo thực tế các gia đình đăng ký kèm theo giấy tờ hợp lệ.

## 2. Tách BQT các tòa hoạt động độc lập

### 2.1. Nội dung thảo luận:

- Theo đề xuất của tòa S3 và S5 về việc mong muốn tách tòa độc lập.
  - Ý kiến của bà An Trinh:
    - Đồng ý với ý kiến của tòa S3 và S5.
    - Ủy quyền cho đại diện BQT tòa S3 và S5 thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.
  - Ý kiến của bà Hạnh
    - Tôn trọng ý kiến của cư dân các tòa.
  - Ý kiến của ông Tuyên và ông Ngọc Anh:
    - Trường hợp không tách được thì đề nghị sửa lại quy chế về phần tài chính.
  - Ý kiến của bà An Trinh
    - Không rõ sửa như thế nào khi trong quy chế đã có phân bổ tài chính rồi.
  - Ý kiến của ông Tuyên
    - Nghĩa là việc của tòa nào, chi phí của tòa nào thì tòa đó quyết.

### 2.2. Nghị quyết:

*100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý*

- Đồng ý với ý kiến đề xuất của tòa S3 và S5.
- Bà An Trinh có trách nhiệm ủy quyền cho ông Đào Ngọc Anh và ông Lê Trung Kiên. Hai ông có trách nhiệm lập tổ và thực hiện các vấn đề pháp lý liên quan đến việc tách BQT tòa S3 và S5.
- Việc lấy phiếu ý kiến do tòa S3 và S5 tự tiến hành thực hiện.
- Thời hạn thực hiện: 06 tháng kể từ ngày 21/05/2024. Sau thời hạn này nếu chính quyền không chấp thuận thì sẽ không bao giờ nhắc đến chuyện tách BQT các tòa nữa.

### 3. Sửa hệ thống Access controller

#### 3.1. Nội dung thảo luận:

- Đã có 3 nhà thầu đến khảo sát và không có nhà thầu nào đến khảo sát và cam kết thực hiện hay bao giá sau khi về.
- Duy nhất SHG đã đến khảo sát và báo giá cụ thể như sau:

TT	Hãng	Diễn giải	Giá (VNĐ)	SL	ĐVT	Thành tiền
1	SHG	Nhân công cài đặt khắc phục sự cố hệ thống (bao gồm phí khắc phục sự cố thẻ không về data và phần mềm).	4,600,000	1	Gói	4,600,000
2	SHG	Giảm trừ chi phí khảo sát và đánh giá hiện trạng hệ thống.	(400,000)	1	Gói	(400,000)
<b>Tổng giá chưa thuế / Total not include VAT</b>						<b>4,200,000</b>
<b>Thuế 8%</b>						<b>336,000</b>
<b>Tổng giá</b>						<b>4,536,000</b>

#### ➤ Ý kiến ông Kiên:

- Đề nghị làm rõ chi tiết khối lượng nhà thầu thực hiện làm cơ sở tính ra đơn giá nhà thầu báo như trên.

#### ➤ Ý kiến của bà An Trinh:

- Rất nhiều nhà thầu đều đến và đi không thực hiện. Giá trị không cao. Hệ thống đã hỏng hơn 1 tháng, tôi đề nghị thông qua để xử lý vì giá trị hợp đồng không cao. Bên cạnh đó hạng mục này đặc thù, nhà thầu hiện nay vẫn đang hỗ trợ nhiều hạng mục không tính phí khi cử kỹ thuật viên đến hỗ trợ.
- Trường hợp ông Kiên muốn làm rõ, tôi đề nghị ông Kiên trực tiếp làm việc với nhà thầu và đảm bảo việc hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp nhà thầu bỏ không thực hiện, ông Kiên có trách nhiệm tìm kiếm nhà thầu thay thế và sửa chữa hoàn thiện không muộn hơn tháng 5/2024.

#### 3.2. Nghị quyết:

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

- *Đồng ý lựa chọn SHG với đơn giá như trên.*
- *Giao ông Kiên trực tiếp làm việc với SHG về hợp đồng và các nội dung chi tiết trong báo giá như ông Kiên đang thắc mắc. Ông Kiên có trách nhiệm hoàn thiện và kết thúc việc sửa chữa hệ thống Access controller trong tháng 5/2024.*
- *Số điện thoại của giám đốc SHG – ông Sơn: 0978 179 791*

### 4. Tổ chức HNNCC

#### 4.1. Nội dung thảo luận:

- Ý kiến của bà An Trinh

- Ngày 02/04 Tập thể đã thông qua việc lập dự toán các hạng mục, xin hỏi ông Kiên phụ trách tài chính tổng hợp các dự toán kết quả như thế nào?
  - i. Sơn tường mặt ngoài tòa nhà để đảm bảo tuổi thọ tòa nhà
  - ii. Sơn nhà kính khu vui chơi trẻ em
  - iii. Cài tạo các đài phun nước có thả cá
  - iv. Sửa đèn quảng trường
  - v. Các sự kiện trong năm: Tết Thiếu nhi, Trung thu, Ngày phụ nữ Việt Nam, Halloween (phát kẹo/đi xin kẹo), Noel, Tết nguyên đán, Hội chợ cư dân
  - vi. Tủ nhận đồ ship
  - vii. Sơn tường, ốp gạch sảnh Tầng 1
  - viii. Camera ngoài trời
  - ix. Bảo trì phòng cháy chữa cháy
  - x. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã hết hạn và chưa nhận bàn giao nhưng vẫn đang sử dụng.

➤ **Ý kiến của ông Kiên:**

- Trong dự toán bao gồm cả dự toán quỹ cộng đồng và quỹ bảo trì.
- Hiện nay ~~các tòa cần~~ <sup>BQT cần</sup> làm việc với BQLTN để xác nhận hiện trạng của tòa nhà để thực hiện xây dựng dự toán.
- Kêu gọi cư dân hỗ trợ BQT và giám sát đồng thời tham gia vào việc xây dựng dự toán để cho khách quan.

➤ **Ý kiến của ông Tuyên:**

- BQLTN có trách nhiệm hỗ trợ xây dựng dự toán giúp cho BQT.
- BQT kiểm tra giám sát.
- Nhận bàn giao: tòa S5 xin phép chủ động đi kiểm đếm và nhận bàn giao với CĐT trước trên cơ sở xác nhận từ bản vẽ hoàn công. Như vậy là triển khai phần riêng trước, phần chung làm sau. Sau đó mời CĐT đến ký xác nhận hiện trạng giữa hoàn công với thực tế. Sau đó test liên động hệ thống.

➤ **Ý kiến bà An Trinh:**

- Các hệ thống trang thiết bị máy móc đều đã hết hạn bảo hành, nên việc xây dựng dự toán là điều chắc chắn. Tuy nhiên, liên quan đến hạng mục nhận bàn giao trước đây đã thống nhất thuê đơn vị có chuyên môn thực hiện. Tôi đề nghị BQT vẫn nên đi thuê, bởi vì BQT không có chuyên môn, việc nhận bàn giao một hệ thống phức tạp như hệ thống cơ hạ tầng kỹ thuật của 10 nghìn cư dân là việc rủi ro và khi có vấn đề xảy ra cư dân không biết tìm ai để chịu trách nhiệm nếu thành viên BQT bán nhà và không sinh sống tại đây.
- Tại nhà chung cư Sapphire, có nhiều cư dân có kinh nghiệm về hệ thống điện và kỹ thuật. Vì vậy, tôi đề xuất BQT thực hiện hợp đồng thuê khoán chuyên môn để tiến hành thực hiện tiếp nhận bàn giao cùng BQT. Trong hợp đồng thuê khoán chuyên môn, đề nghị làm rõ số lượng nhân sự thực hiện và chuyên môn, kinh nghiệm liên quan đến hạng mục công việc thực hiện.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

NG  
 INT  
 ING  
 HIRI  
 Ô TH  
 BK CT  
 M - 1

- Chi phí thực hiện sẽ sử dụng quỹ hoạt động của BQT để chi trả.

#### 4.2. Nghị quyết:

*Các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý như sau:*

- *Việc thuê khoán chuyên môn: BQT chủ động thực hiện và tìm kiếm nhân sự phù hợp đảm bảo có chuyên môn liên quan đến hệ thống trang thiết bị đang vận hành tại Nhà chung cư Sapphire.*
- *Toàn bộ chi phí sẽ được trích từ quỹ hoạt động của Ban Quản trị hiện có.*
- *Giao bà An Trinh cùng bà Thùy Hương phối hợp thực hiện và triển khai.*

#### 5. Nội dung thương thảo hợp đồng thầu QLVH

##### 5.1. Nội dung thảo luận

###### ➤ Ý kiến của ông Kiên:

- Nội dung thương thảo phải có chuyển tiền thanh toán về quỹ vận hành theo đúng như quy chế. Nhà thầu đang trực tiếp thu phí như hiện tại theo mẫu hợp đồng QLVH trong quá trình thương thảo.

Căn cứ vào quy chế đã được phê duyệt tại HNNCC và mẫu hợp đồng đã được thông qua.

Đề nghị đưa nội dung chuyển tiền thu phí vào tài khoản vận hành.

- Đưa các nội dung cam kết trong quá trình dự thầu của nhà thầu vào điều khoản hợp đồng.

###### ➤ Ý kiến của ông Tuyên:

- Đề nghị gia hạn hợp đồng 2 tháng vì việc thương thảo sẽ mất thời gian.
- HNNCC chỉ cho gia hạn 3 tháng, hiện tại đã quá hạn rồi. Vì vậy cần phải xin ý kiến cư dân.
- Cần làm rõ việc tài trợ.
- Phí trông giữ xe ô tô cũng cần làm rõ. Và đơn vị QLVH là đơn vị đề xuất đơn giá trông giữ xe ô tô

###### ➤ Ý kiến của bà An Trinh:

- Việc thương lượng phải tuân thủ theo Hồ sơ mời thầu. Các nội dung ngoài Hồ sơ mời thầu có thể thương thảo nhưng không thể dùng làm điều kiện hủy bỏ vì việc này ảnh hưởng tới vấn đề pháp lý trong đấu thầu.
- Cần phải xem xét hợp đồng hiện tại vướng mắc ở đâu để điều chỉnh phù hợp cho Hợp đồng mới, nhiều nội dung hiện tại không có chuẩn đầu ra dẫn tới BQLTN vẫn hoàn thành công việc theo Hợp đồng nhưng chất lượng lại không được đảm bảo. Cần có quy chuẩn về đầu ra của công việc kèm theo giới hạn khung thời gian để đánh giá chất lượng.
- Việc đánh giá chất lượng cần được thực hiện công khai và làm cơ sở đánh giá để kết thúc hợp đồng.

###### ➤ Ý kiến ông Vũ:



- Việc đơn giá hầm xe không có trong hồ sơ mời thầu, vì vậy nên bóc tách nội dung riêng, việc ghi nhận giá trị trong thư ngỏ vẫn có giá trị.
- Tập trung xử lý quản lý vận hành, sau đó tới phần hầm xe và phân định chung riêng với Chủ đầu tư.

➤ **Ý kiến bà Hạnh Trần:**

- Khi tiến hành lấy phiếu ý kiến tại HNNCC 2023 thì các Anh Chị của nhiệm kỳ cũ dự kiến và thực hiện như thế nào?
- Tôi đề nghị đã làm và đang thực hiện thì không thể bỏ giữa chừng.

➤ **Ý kiến bà An Trinh:**

- Cần lưu ý căn cứ theo luật tại văn bản hợp nhất 05 của BXD thì BQT có quyền lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ trong trường hợp không thay đổi nhà thầu và đơn giá dịch vụ.
- Đồng ý với ý kiến nên tập trung vào nội dung QLVH, việc hầm xe nên tách riêng không nên lẫn lộn vì Hồ sơ mời thầu không có hạng mục này. Giá trị trong thư ngỏ ghi nhận và làm cơ sở giảm trừ sau này với đơn giá gửi xe ô tô sau.

➤ **Ý kiến của ông Ngọc Anh:**

- Việc lấy phiếu ý kiến là không kịp.
- Việc thương thảo chưa chắc đã được hoặc đã xong. Do thư ngỏ đang không rõ ràng.
- Đề phòng trường hợp rủi ro, Hội đồng nên tổ chức xem xét lại các thứ hạng 2 – 3 ví dụ như PMC nợ thuế, có thể xin ngay tại hội nghị để xin cư dân quyết định.

➤ **Ý kiến của ông Kiên:**



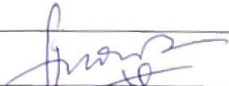
- Việc thư ngỏ không có trong thư mời thầu, vì vậy nên có thể đưa ra xin ý kiến tại HNNCC về phiếu án nhà thầu thứ cấp nếu TNPM không đồng ý thầu.

➤ **Ý kiến của bà Nga:**

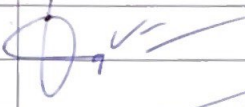
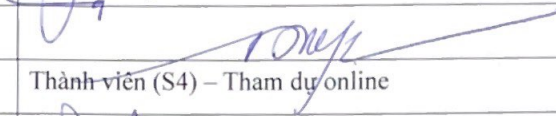


- Đề nghị ý kiến của ai như thế nào, đề nghị ghi nhận và biểu quyết. Ai sai người đó chịu trách nhiệm.

### III. KẾT LUẬN

Biên bản này được lập xong hồi 23:15 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 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	
3.	Ông Hà Đăng Sáng	- vắng mặt
4.	Bà Đậu Thị Thùy Hương	



5.	Bà Trần Thị Hồng Hạnh	Thành viên (S1) – Tham dự online
6.	Ông Trịnh Quang Vũ	
7.	Ông Đoàn Thế Điệp	
8.	Bà Vũ Thu Nga	Thành viên (S4) – Tham dự online
9.	Ông Đào Ngọc Anh	
10.	Ông Nguyễn Đình Tám	– vắng mặt 
11.	Ông Vũ Văn Tuyên	