

Số: 285/2024/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 07 tháng 06 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:

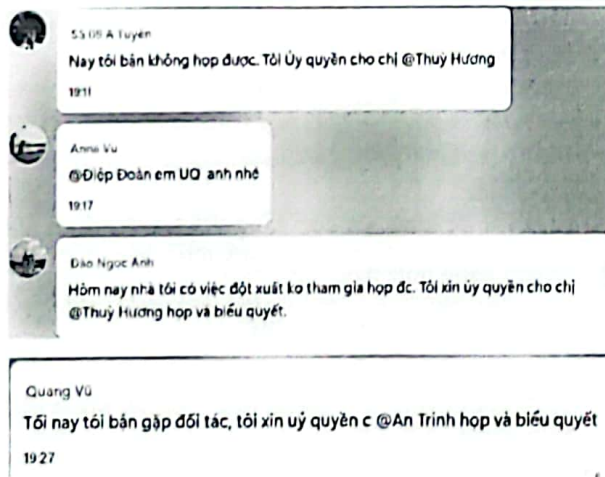
* Ban Quản trị:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 1. Bà Phùng Thị An Trinh | Trưởng ban (Tòa S2) – Chủ trì cuộc họp |
| 2. Ông Hà Đăng Sáng | Phó ban (CDT) – vắng mặt |
| 3. Bà Đậu Thị Thùy Hương | Thành viên (S1) |
| 4. Bà Trần Thị Hồng Hạnh | Thành viên (S1) – thư ký |
| 5. Ông Trịnh Quang Vũ | Thành viên (S1) – Ủy quyền bà Phùng Thị An Trinh |
| 6. Ông Đoàn Thế Diệp | Thành viên (S4) |
| 7. Bà Vũ Thu Nga | Thành viên (S4) – Ủy quyền Ông Đoàn Thế Diệp |
| 8. Ông Đào Ngọc Anh | Thành viên (S5) – Ủy quyền bà Đậu Thị Thùy Hương |
| 9. Ông Vũ Văn Tuyên | Thành viên (S5) – Ủy quyền bà Đậu Thị Thùy Hương |

Tỷ lệ tham dự và biểu quyết tại cuộc họp:

Nội dung	Có mặt	Ủy quyền	Vắng
Số lượng	4	4	1
Tỷ lệ	44.4%	44.4%	11.1%
Tỷ lệ họp	88.9%		

Việc ủy quyền được xác nhận trên group Zalo BQT như sau:



II. Nội dung họp:

1. Đề xuất của BQLTN đối với hạng mục sửa công
2. Thay thế thiết bị PCCC
3. Lắp quạt tại hầm B1/B2
4. Bồi dưỡng các tiết mục Văn nghệ chương trình Tết Thiếu Nhi 2024
5. Ý kiến của Ông Đào Ngọc Anh (đã gửi qua email)

III. Chi tiết thảo luận:

1. Đề xuất của BQLTN đối với hạng mục sửa công

1.1. Nội dung thảo luận:

I. Báo cáo hiện trạng thiết bị:

Ngày 25 tháng 05 năm 2024 BPKT kiểm tra cửa xếp vòng xuyên công S1 – S4 và cửa vòng xuyên công S2 – S3 xác nhận tình trạng cửa bị lỗi như sau:

Vòng xuyên	Tên vật tư hỏng	Số lượng	Hiện trạng
Vòng xuyên tòa S2 - S3	Bánh xe đầu máy	8	Bị hỏng, hao mòn
	Bánh xe bé thân công	36	Bị hỏng, hao mòn
	Hệ điều khiển	2	Bị hỏng, hao mòn
	Thanh chính thân công	1	Bị hỏng, hao mòn
	Màn hình Led	4	Bị hỏng, hao mòn
	Motor 370W (có thể tận dụng motor cũ)	4	Khi lắp hết các thiết bị vào sẽ kiểm tra Motor trường hợp có thể tận dụng được
Vòng xuyên tòa S1 - S4	Bánh xe đầu máy	8	Bị hỏng, hao mòn
	Bánh xe bé thân công	36	Bị hỏng, hao mòn
	Màn hình Led	4	Bị hỏng, hao mòn
	Hệ điều khiển	2	Bị hỏng, hao mòn
	Thanh chính thân công	1	Bị hỏng, hao mòn
	Motor 370W (có thể tận dụng motor cũ)	4	Khi lắp hết các thiết bị vào sẽ kiểm tra Motor trường hợp có thể tận dụng được

Cửa đã sử dụng lâu ngày từ khi tòa nhà đi vào hoạt động được 06 năm, tần suất sử dụng nhiều vì vậy dẫn đến thiết bị cửa xếp bị hao mòn, hỏng cần thay thế. Trang thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa nhà đã hết thời gian bảo hành của các nhà thầu/nhà cung cấp, và chuyển sang giai đoạn sửa chữa, bảo trì.

➤ Ý kiến của bà An Trinh:

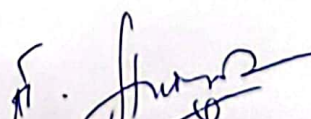
- Các báo giá của BQLTN đề xuất lên đều đang vượt quá giá trị 50tr nên đề nghị phát hành chào giá cạnh tranh cho hạng mục này.
- Các hạng mục thay thế thông số không rõ ràng.

➤ Ý kiến của ông Điệp:

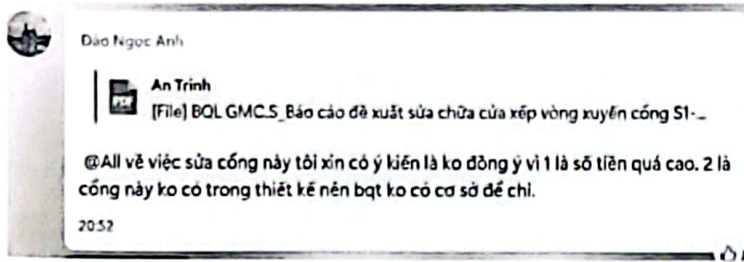
- Xem xét lấy quỹ cộng đồng để tu sửa.

➤ Ý kiến của bà Thùy Hương:

- Đề nghị cung cấp chi tiết thông số kỹ thuật của các chi tiết sửa chữa.
- Đề nghị trích quỹ cộng đồng để sửa



➤ **Ý kiến của Ông Đào Ngọc Anh (trích từ group Zalo BQT-BKS):**



- Về việc sửa cống này tôi xin có ý kiến là không đồng ý vì:
 - + Thứ nhất là số tiền quá cao.
 - + Thứ 2: cống này không có trong thiết kế nên BQT không có cơ sở để chi.

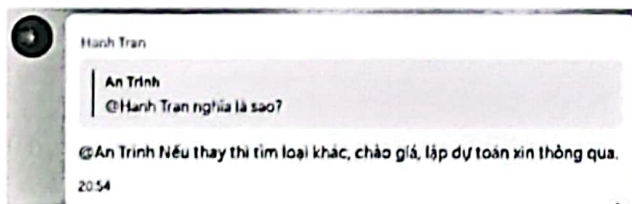
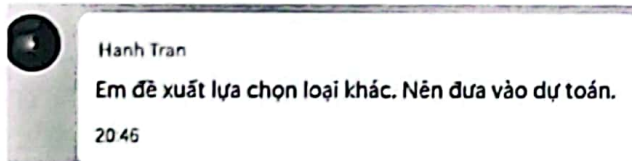
➤ **Ý kiến của ông Điệp:**

- Nên sửa vì không thể để cửa hông dẫn tới khi cần mở cống khẩn cấp không mở được.

➤ **Ý kiến của bà An Trinh:**

- Nếu như BQT không có cơ sở để chi trả, vậy đề nghị BQT phải hợp với BQLTN để có phương án đảm bảo an toàn cho các con khi vui chơi trong khu vực sân quảng trường nếu như không có cống.
- Lý do không có cống: nếu không sửa cống thì bắt buộc phải gỡ bỏ, vì việc để cửa kéo bị kẹt dẫn tới khi cần cứu nạn cứu hộ hoặc liên quan đến PCCC dẫn tới làm chậm trễ công tác ứng cứu và xử lý trong tình huống khẩn cấp.

➤ **Ý kiến bà Hạnh (trích từ group Zalo BQT-BKS):**



- Em đề xuất lựa chọn loại khác. Nên đưa vào dự toán.
- Nếu thay thì tìm loại khác, chào giá, lập dự toán xin thông qua.

1.2. Nghị quyết:

100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào khác. Về công việc yêu cầu:

a) Lập dự toán để xin phê duyệt tại HNNCC:

- + *Mua mới*
- + *Sửa chữa*

11/01/2023 10:23:51

- b) Giao ông Vũ có trách nhiệm tìm kiếm và lập dự toán việc mua công mới để trình phê duyệt tại HNNCC.
- c) Giao bà Thùy Hương làm việc với BQLTN về phương án đảm bảo an toàn khi không sử dụng công không muộn hơn 10/06/2024.

2. Thay thế thiết bị PCCC:

2.1. Nội dung thảo luận:

- Vitech đề xuất một số hạng mục vật tư thay thế đã có điều chỉnh giá:

a) Mục số 1:

Đầu tiên, Công ty Cổ phần quốc tế Vitech xin gửi lời Quý khách lời chào trân trọng và cảm ơn sự quan tâm của quý khách đã dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúng tôi xin gửi báo giá báo tri hệ thống như sau:

TT	Nội dung	Model	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VND)		Thành tiền (VND)	Ghi chú
					Vật tư	Nhân Công		
1	Contactơ Schneider (3P25A 220VAC)	LC1E2510M5	Cái	1	672.000	330.000	1.002.000	- Chưa hiểu hình ảnh loại S1
2	Quản lý quản dây đồng cơ bơm bù (bao gồm cả vòng bi)	MULTI-V40S-OSE-T/2	gói	1	3.375.000		3.375.000	- Bơm bù S3 - Đơn giá bao gồm cả vận Tư + Nhân Công lắp đặt
TOTAL TIỀN							4.377.000	
THUẾ VAT 8%							350.160	
TOTAL TIỀN SAU VAT							4.727.160	

Ghi chú:

- Ý kiến bà Hương/ ông Điệp:
- Đồng ý với báo giá này. Số lượng mua hàng ít
 - Ưu tiên do thuộc hệ thống PCCC
- Ý kiến bà An Trinh:
- Đối với hạng mục Contractor Schneider: qua khảo sát giá online:

The screenshot shows a product page for a Schneider contactor. The search bar contains 'HAI AU'. The product title is 'Contactor Schneider LC1E2510M5 25A 1NO 220V' with a price of '384.000 đ'. Below the title, there is a small image of the contactor and a list of specifications: 'SKU: LC1E2510M5', 'Hãng sản xuất: Schneider', 'Chất lượng: 100%', 'Bảo hành: Chính hãng', and 'Chung từ: CO/CC, Hộc đơn: VAT'. There are buttons for '1', 'Mua ngay', and 'Bảo giá'. At the bottom, it lists 'Mã: LC1E2510M5', 'Danh mục: Contactor Schneider; Kiểu đóng: từ', and 'Tủ điện: A3, BA, HS'.

(Handwritten signature)

Khởi động từ Contactor 3P 25A 11Kw 220Vac [LC1E2510M5]
 Thương hiệu: Schneider Electric - Loại: contactor - Mã SP: LC1E2510M5
 Giá: **449,800đ**
 HỆ THỐNG CỬA HÀNG HOA HOA TRẦN TOÀN QUỐC

Thêm vào giỏ hàng Mua ngay

- Khi liên hệ, giá chưa bao gồm VAT và phí giao hàng 1 chiếc.
- Số lượng mua chỉ một chiếc nên tôi đề xuất đồng ý với đơn giá mới do Vitech đề xuất. Đơn giá ban đầu Vitech đề xuất 2.227.500 chưa VAT.
- Đối với hạng mục quán lại động cơ BQT đã yêu cầu xem xét giảm giá tuy nhiên nhà thầu không giảm giá. Giá đã bao gồm vật tư và nhân công. Nhà thầu đang trực tiếp thi công nên đối với hạng mục này, giá trị không quá lớn, tôi đề xuất lựa chọn Vitech và đồng ý với giá trị đơn hàng bao gồm VAT là 4.727.160 VNĐ

b) Mục số 2:

Đầu tiên, Công ty Cổ phần quốc tế Vitech xin gửi tới Quý khách lời chào trân trọng và cảm ơn sự quan tâm của quý khách đã dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúng tôi xin gửi báo giá bảo trì hệ thống như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Sửa chữa cụm van màng ngăn	gói	1	2.000.000	2.000.000	Hầm B2
	THÀNH TIỀN				2.000.000	
	THUẾ VAT 8%				160.000	
	THÀNH TIỀN SAU VAT				2.160.000	

Ghi chú:

- > **Ý kiến bà Thùy Hương/Ông Điệp:**
 - Đây là hạng mục ngoài hợp đồng, đồng ý với đơn giá do Vitech đề xuất.
- > **Ý kiến bà An Trinh:**
 - Đối với sửa chữa cụm van Y màng ngăn, do đặc thù nhân công sửa chữa hư hình, không phải là vật tư cụ thể và BQT đã yêu cầu xem xét giảm giá tuy nhiên nhà thầu không giảm giá. Giá đã bao gồm vật tư và nhân công. Nhà thầu đang trực tiếp thi công nên đối với hạng mục này, giá trị không quá lớn, tôi đề xuất lựa chọn Vitech và đồng ý với giá trị đơn hàng bao gồm VAT là 2.160.000 VNĐ

2.2. Nghị quyết:

100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào bổ sung và đồng ý với quyết định như sau:

- **Phê duyệt nhà thầu Vitech cung cấp sản phẩm với các giá trị hợp đồng như sau:**

Đầu tiên, Công ty Cổ phần quốc tế Vitech xin gửi tới Quý khách lời chào trân trọng và cảm ơn sự quan tâm của quý khách đã dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúng tôi xin gửi báo giá báo tri hệ thống như sau:

TT	Nội dung	Model	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VND)		Thành tiền (VND)	Ghi chú
					Vật tư	Nhà Công		
1	Contactơ Schneider (3P/3A 220VAC)	LC1E2310 MS	Cái	1	672.000	336.000	1.002.000	- Chọn Air khởi động loại S7
2	Quản lý quản dây động cơ bơm bù (bao gồm cả vòng bi)	MULTI-V405-08U-T/2	gói	1	3.375.000		3.375.000	- Bơm bù S3 - Đơn giá bao gồm cả Vật Tư + Nhân Công lắp đặt)
THÀNH TIỀN							4.377.000	
THUẾ VAT 8%							358.160	
THÀNH TIỀN SAU VAT							4.735.160	

Ghi chú:

Đầu tiên, Công ty Cổ phần quốc tế Vitech xin gửi tới Quý khách lời chào trân trọng và cảm ơn sự quan tâm của quý khách đã dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúng tôi xin gửi báo giá báo tri hệ thống như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)	Ghi chú
1	Sửa chữa cụm van màng ngăn	gói	1	2.000.000	2.000.000	Hầm B2
THÀNH TIỀN					2.000.000	
THUẾ VAT 8%					160.000	
THÀNH TIỀN SAU VAT					2.160.000	

Ghi chú:

- **Giao bà Hạnh liên hệ với Vitech để thực hiện triển khai hợp đồng gộp hai nội dung trên trước ngày 09/06/2024.**

3. Lắp quạt tại hầm B1/B2

3.1. Nội dung thảo luận:

Căn cứ vào nghị quyết tại Biên bản họp BQT số 230/2024/BBH-BQTS/NK02 ngày 02/04/2024: “Đối với việc lắp quạt âm trần cả hai hầm B1 và B2: thống nhất trích quỹ cộng đồng lắp cho tất cả các tòa. Chi phí tòa nào đã tự trích lắp rồi thì chuyển về tòa đó tự xử lý và quyết định”.

Sau khi làm việc, khảo sát và mời nhà thầu đến khảo sát, BQLTN có thu thập được các báo giá như sau:

T T	NHÀ CUNG CẤP			Lâm Khang		LED		HTC		Ghi chú
	Hạng mục	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Đơn giá	Thành tiền	Đơn giá	Thành tiền	
1	Quạt âm trần Dasin My 888G	Cái	18	1,850,000	33,300,000	2,800,000	50,400,000	2,500,000	45,000,000	3 chiếc/tòa /hầm
2	Cảm biến chuyển động	Cái	18	190,000	3,420,000	380,000	6,840,000	350,000	6,300,000	3 chiếc/tòa /hầm
3	Công tư 1 pha	Cái	3	265,000	795,000		-		-	

4	Dây điện	md	300	9,000	2,700,000		-		-
5	Vật tư cầu/vá trần, khung xương gia cổ treo lắp đặt quạt & nhân công thực hiện	Cái	18	230,000	4,140,000	400,000	7,200,000	400,000	7,200,000
6	Gói vật tư phụ (Ống ghen, băng dính, vít nờ)	Gói	1	1,000,00 0	1,000,000	1,000,00 0	1,000,000	1,000,00 0	1,000,000
7	Tổng tiền				45,355,00 0		65,440,00 0		59,500,00 0
8	VAT	10 %			4,535,500		0		0
9	Tổng giá trị hợp đồng				49,890,50 0		65,440,00 0		59,500,00 0

➤ Ý kiến của bà Thùy Hương:

- Đề nghị phát hành chào giá công khai tới cư dân.

➤ Ý kiến của ông Điệp:

- Hiện nay cư dân đang bức xúc về việc thời tiết nắng nóng gây khó chịu.
- Giá trị đang thấp hơn 50 triệu vì vậy đề xuất triển khai sớm cho cư dân.

3.2. Nghị quyết:

100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào bổ sung và đồng ý với quyết định như sau:

- *Phê duyệt nhà thầu Lâm Khang theo đề xuất của BQLTN với đơn giá hợp đồng thi công cho 3 tòa là 49,890,500 đồng.*
- *Số tiền trước thuế đầu tư hạng mục quạt cho từng tòa tương đương: 15,118,333 đồng/tòa.*
- *Giá trị 15,118,333 đồng sẽ trả về cho tòa S3 và tòa S5 tự quản lý và sử dụng theo nhu cầu của cư dân hai tòa S3 và S5 do tòa S3 và tòa S5 đã thi công lắp quạt trước. Hai tòa S3 và S5 có trách nhiệm hoàn trả BQT hóa đơn giá trị gia tăng cho số tiền 15,118,333 đồng mỗi tòa sau khi đưa vào sử dụng.*

4. Bồi dưỡng các tiết mục Văn nghệ chương trình Tết Thiếu Nhi 2024

4.1. Nội dung thảo luận

- a) Tổ HCTH đề xuất mức thưởng cho các tiết mục như sau:

TT	CLB	TIẾT MỤC	GHI CHÚ	THÀNH TIỀN (VND)
1.	CLB Múa S2	1. Múa Hương Cốm 2. Rock My Body 3. Múa Úp lá khoai	Mức 1	1.200.000
2.	CLB Múa S1	1. Dâu tây 2. Bigroom Never Dies	Mức 2	1.000.000
3.	Nhóm Happy S1	1. I'm the best 2. Bài ca Tôm Cá	Mức 2	1.000.000
4.	Barbie Dance Crew	I like you the most	Mức 3	800.000
5.	CLB Zumba Kid	Say Hi	Mức 3	800.000
6.	Nhóm Dancing Queen	Hót hòn họt	Mức 3	800.000
7.	CLB Sun Flower S1	Babie Girl mix Mèo con lười học	Mức 3	800.000
8.	CLB Zumba Baby Shark	Đất Phương Nam	Mức 3	800.000
9.	Nguyễn Minh Quân - S4	Độc tấu Guitar	Mức 4	300.000
10.	Con Trúc Linh - S4	Nhảy Kpop - "Sheesh"	Mức 4	300.000
11.	Bé Thực Trang S3	Bát cơm mặn	Mức 4	300.000
12.	Đình Gia Hân S2	Nhảy làng lá	Mức 4	300.000

- b) Quà học sinh giỏi cấp Quốc gia, cấp Thành phố, cấp Quận, giải nhất cấp Trường: số lượng các cháu đạt thành tích tương với 70 cháu, như vậy đang vượt quá dự toán 6.500.000 đồng.
- Tuy nhiên, đây là hoạt động khích lệ và tuyên dương sự cố gắng của các cháu cũng như dự toán khi xây dựng chưa xác định rõ được số lượng học sinh sẽ đạt giải vì vậy nên dự toán đang xây dựng mang tính chất ước tính.
 - BQT xin phép đề xuất vẫn trao giải thưởng cho tất cả các con theo tiêu chí mà HNNCC đã phê duyệt. Đối với phần chi phí vượt trội so với dự toán sẽ xin thông qua tại HNNCC năm 2024.

4.2. Nghị quyết:

100% các thành viên tham dự họp không có ý kiến nào bổ sung và đồng ý với quyết định chi cho các giải thưởng với giá trị được nêu tại mục (a). Đối với mục (b) bà Thùy Hương và bà Hạnh có trách nhiệm lập danh sách và trao phần quà bằng tiền mặt cho các con đạt tích cao trong học tập theo đúng tiêu chí đã được HNNCC phê duyệt tại ngày 25/06/2023.

Giao bà Hạnh có trách nhiệm thực hiện phối hợp với bà Thùy Hương – thủ quỹ chi tiền cho các tiết mục và lấy đủ chữ ký xác nhận của các cá nhân nhận tiền thưởng và báo cáo danh sách kèm theo giá trị đầy đủ niêm yết công khai tới toàn thể cư dân Sapphire.



5. Ý kiến của Ông Đào Ngọc Anh (đã gửi qua email):

5.1. Nội dung thảo luận

a) Ký hợp đồng QLVH

➤ Ý kiến ông Đào Ngọc Anh:

- c) Đối với Hợp đồng Quản lý vận hành, BQT tòa S5 không hề được thông báo về việc ký kết cho tới 8h28 ngày 3/6/2024. Việc thương thảo hợp đồng vẫn còn chưa có thống nhất về điều khoản. Tuy nhiên, việc ký kết vẫn được tiến hành vào lúc 16h cùng ngày. Vậy, tại sao việc ký kết này không được thông báo công khai tới cư dân? Có tình trạng BQL tòa nhà điều động nhân sự an ninh ngăn cản không cho cư dân biết thông tin tham dự? Vậy, ai là người chỉ đạo việc làm này?

➤ Ý kiến Bà Hạnh:

- Đề nghị các TV phản đối Ký hợp đồng, ông Tuyên, ông Ngọc Anh, bà Đậu Hương trả lời: Nếu không ký HĐ thì kế hoạch QLVH cho tòa nhà như thế nào?
- 03/5/2024: TNPM Gia hạn HĐQLVH đến hết 31/5/2024, nếu không nhận được bất kỳ thông báo từ BQT sẽ tạm dừng cung cấp dịch vụ và rút nhân sự khỏi dự án.
- 01/6/2024: TNPM công bố HĐ hết hạn.
- 04/6/2024: Hết hạn Bảo lãnh bảo đảm dự thầu.
- Từ 3/5/2024 đến 31/5/2024: Các anh chị không có bất kỳ ý kiến nào yêu cầu: Gia hạn bảo lãnh dự thầu, Gia hạn Hợp đồng, phương án QLVH nếu không gia hạn HĐ.

➤ Ý kiến ông Đào Ngọc Anh:


- Đối với Hợp đồng quản lý vận hành, tới thời điểm hiện tại bản ký đóng dấu cuối cùng ở đâu? Nội dung trên bản cứng phải được rà soát trước khi ký. Vậy, ai là người rà soát nội dung này? BQT tòa S5 chưa ai được nhìn thấy bản hợp đồng sau khi được in ra?

➤ Ý kiến Bà Hạnh:

- Các HĐ đều đã gửi qua email, BQT S5 chưa bao giờ tham gia góp ý, chỉnh sửa cho HĐ Thang máy, PCCC, QLVH. Nên nếu không biết thì đọc email, nếu bản cứng sai với email, đầu bài, hợp đồng thì xem lại và đề nghị bổ sung Phụ lục, như trường hợp Pully. Theo các anh chị đang ý kiến cố chấp của các anh chị, thì HĐ Thang máy cũng sai.

➤ Ý kiến ông Đào Ngọc Anh:

- Đề nghị BQT bổ sung nội dung vào Biên bản cuộc họp ngày 7/6/2024, ghi rõ ý kiến, quan điểm của TVBQT đại diện tòa S5 đối với việc ký kết hợp đồng quản lý vận hành cụ thể như sau: "BQT tòa S5 không đồng ý với việc Trưởng BQT bà Phùng Thị An Trinh ra thông báo đơn vị trúng thầu mà không tổ chức cuộc họp BQT, Hội đồng thầu để ra Nghị quyết. Bên cạnh đó, bà Phùng Thị An Trinh đã không có thông báo, giấy mời gửi về việc tổ chức lễ ký kết tới đại diện BKS và cư dân; không công khai lên các bảng tin, nhóm zalo cư dân của các tòa nhà. Hợp đồng quản lý vận hành còn một số điều khoản chưa đúng với Quy chế đã được Hội nghị nhà chung cư 2023 thông qua. BQT tòa S5 đã đề nghị chờ tới Hội nghị để quyết định."



Tuy nhiên, Trưởng BQT và các thành viên BQT khác là bà Trần Thị Hồng Hạnh, Vũ Thu Nga, Đoàn Thế Điệp và Trịnh Quang Vũ vẫn thống nhất xúc tiến việc ký kết này. Do đó, BQT tòa S5 sẽ không chịu trách nhiệm về các rủi ro pháp lý sau này có thể xảy ra."

➤ Ý kiến Bà Hạnh

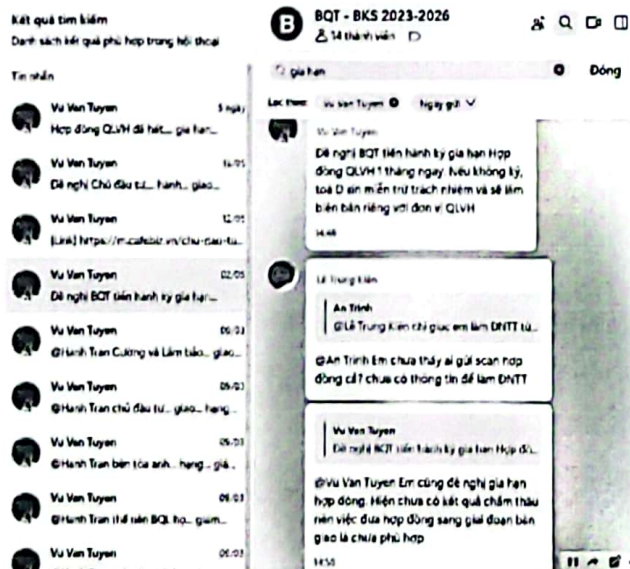
- 3/6 là hết hạn Bảo lãnh dự thầu, 31/5 hết gia hạn HD vậy các thành viên phản đối là ông Ngọc Anh, Ông Tuyên, Bà Hương đã không trách nhiệm khi không có bất kỳ ý kiến, kế hoạch, phương án nào cụ thể.

Tôi đồng ý Ký HĐ bởi vì:

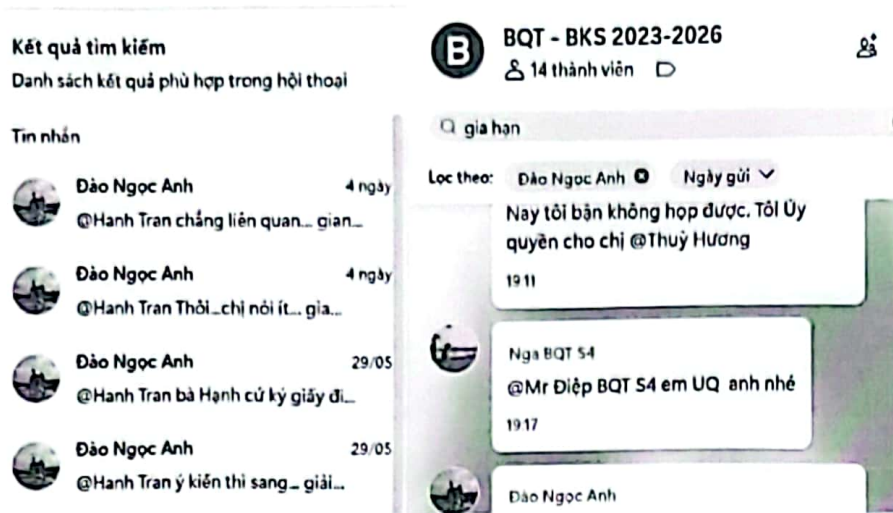
- Các nội dung thương thảo HĐ căn cứ theo đầu bài thầu đã biểu quyết và hoàn tất từ ngày 27/5/2024.
- BQT đã hoàn tất 8 bước theo tư vấn của các Tổ trưởng của Tổ chấm thầu và Tổ thẩm định thầu. Đó là các cư dân có Chứng chỉ thầu, có chuyên môn, kinh nghiệm.
- Đa số TVBQT đều mong muốn sớm ký HĐ vì đã đến hạn.
- Tòa nhà không thể để "treo" không có đơn vị QLVH.

Việc làm của các TVBQT từ nhiệm kỳ 2022 tại Lễ ký Hợp đồng đã bộc lộ sắc nét cách làm việc: làm việc tùy hứng, thoái thác trách nhiệm, không tôn trọng biểu quyết của đa số, coi thường công tác QLVH, Thầu QLVH, Hội đồng thầu; thường xuyên ý kiến theo kiểu "trông đánh xuôi kèn thổi ngược", "đánh trống bỏ dùi". Đó chính là lý do từ 8/2023 khi Nhiệm kỳ này bắt đầu được công nhận cho đến nay, hoạt động trì trệ, mất đoàn kết.

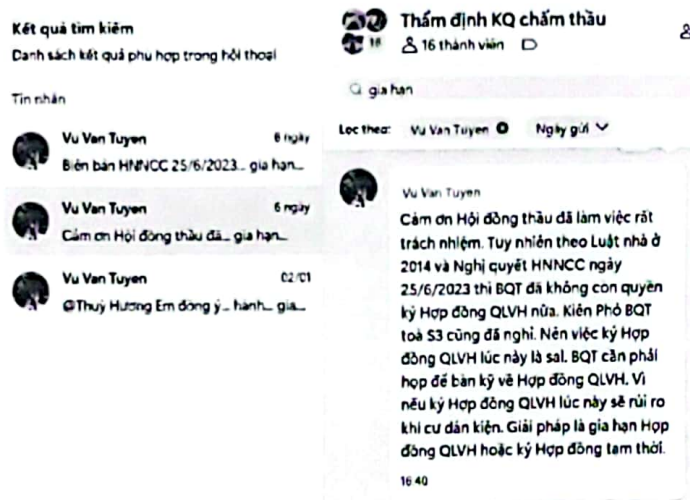
Xin mời các anh chị đọc lại xem các anh chị đã ý kiến như thế nào: 2/5/2023 Ông Tuyên đề nghị gia hạn 1 tháng. Trong suốt tháng 5 không có đề nghị gia hạn tháng tiếp theo. Trong cả Group Thầu và Group BQT cũng không hề có kế hoạch gia hạn, vậy các anh chị dự định mời đơn vị nào QLVH tòa nhà?



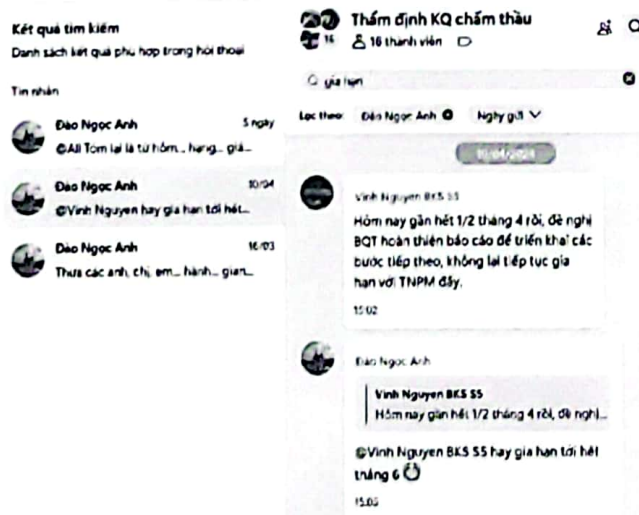
Ảnh: Chụp màn hình Zalo BQT ngày 2/5/2024



Ảnh: Chụp màn hình Zalo BQT ông Ngọc Anh không có ý kiến nào về việc gia hạn

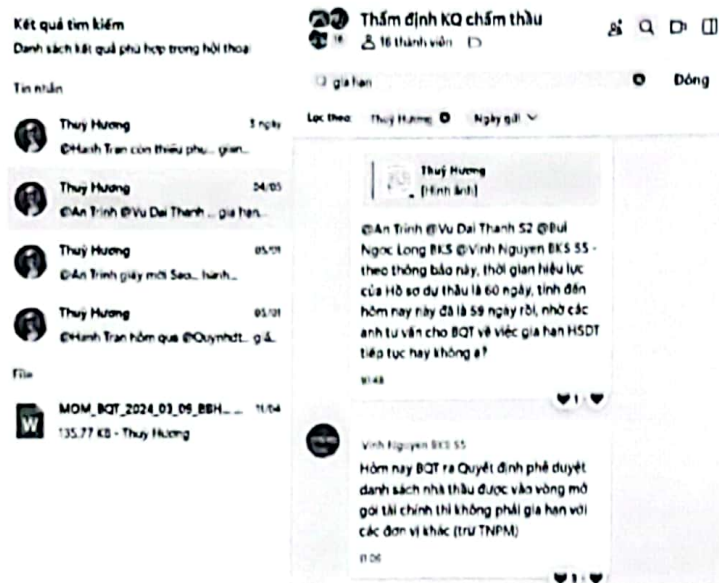


Ảnh: Chụp màn hình Zalo Group Hội đồng thầu, ông Tuyên bắt ngờ ý kiến BQT không còn quyền ký HĐ, trong khi suốt nhiều tháng qua chưa bao giờ ông Tuyên ý kiến về việc này.



[Handwritten signature]

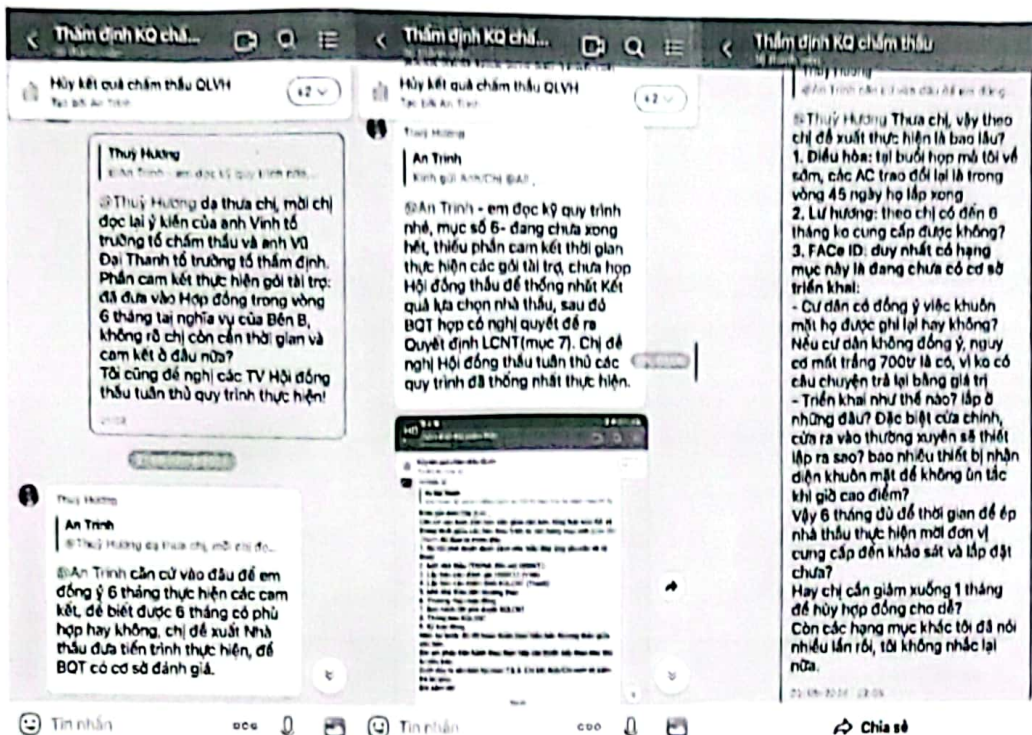
Ảnh: Chụp màn hình Zalo BQT ông Ngọc Anh ý kiến “hay gia hạn tới hết tháng 6”. Ý kiến không rõ ràng và BQT chỉ gia hạn hết tháng 5.



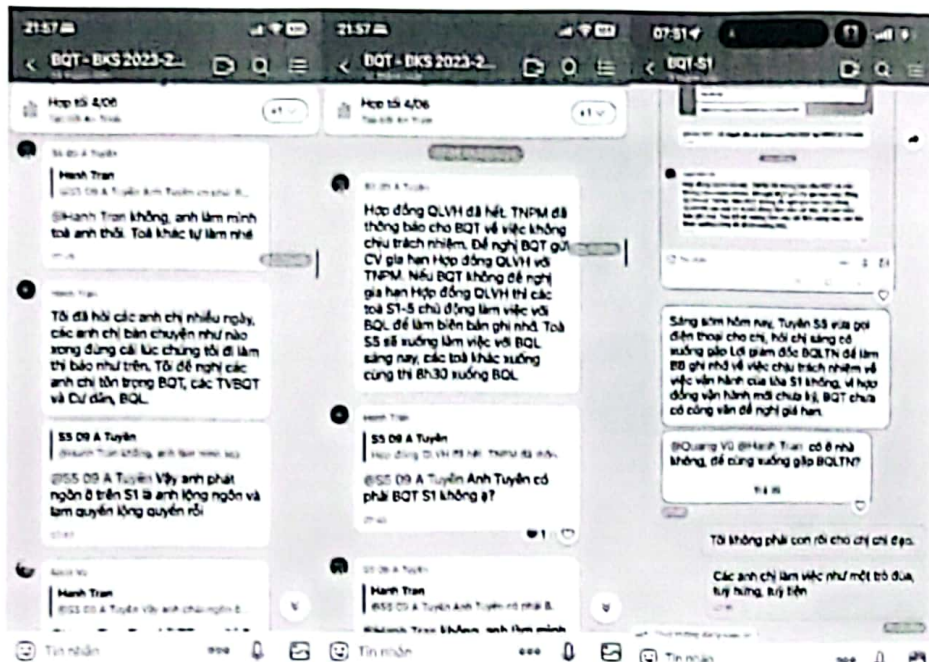
Ảnh: Chụp màn hình Zalo BQT bà Hương không có ý kiến nào về việc Gia hạn HĐ

➤ Ý kiến của bà An Trinh:

Timeline	Nội dung
Ngày 18/05 14:47 Nhà thầu gửi hợp đồng	Không một thành viên nào có ý kiến
Ngày 19/05 lúc 18:42 tôi gửi toàn bộ thông tin hợp đồng lên group Hội đồng thầu để kiến nghị các thành viên kiểm tra và góp ý	Không một thành viên nào có ý kiến
Ngày 17/05 hai bên tiến hành thương thảo hợp đồng	Đầu buổi, tôi đã chủ động xin phép sẽ rời cuộc họp lúc 21:00 do nhà tôi có việc và nêu rõ việc thương lượng hợp đồng sẽ do các thành viên còn lại tiếp tục thương thảo. Tuy nhiên, hai bên không có bất cứ một thương lượng nào cụ thể, không có biên bản họp ký xác nhận giữa các bên.
Ngày 22/05 hai bên tiến hành thương thảo hợp đồng	- Nhưng phải hủy do không đủ TVBQT tham dự nên phải chuyển 23/05 - 15:53 – 22/05 bà Hạnh gửi bản góp ý liên quan đến nội dung hợp đồng
Ngày 23/05 hai bên tiến hành thương thảo hợp đồng	- Các nội dung đã thảo luận ngày 17/05 khi trình chiếu không được nhà thầu công nhận do BBH được soạn thảo sau khi hai bên đã



- Toàn bộ các ý kiến đóng góp của bà Thủy Hương và bà Hạnh, đã được tôi đọc và sàng lọc cẩn trọng cũng như lồng vào các điều khoản hợp đồng.
- Đây không phải lần đầu tiên một mình tôi sửa và soạn cũng như kiểm tra chặt chẽ các vấn đề pháp lý liên quan đến Hợp đồng. Các TVBQT khác gần như không bao giờ đưa ra các ý kiến. Một mình tôi kiểm tra. Đã rất nhiều lần khi tôi gửi hợp đồng, văn bản tôi thường xuyên phải thúc giục TVBQT đưa ra ý kiến góp ý hay phản hồi. Đối với hợp đồng đấu thầu Conimec chỉ có tôi và Kiên trực tiếp họp và làm việc với nhà thầu, bà Hạnh gửi ý kiến góp ý bằng văn bản. Ngoài ra các TVBQT khác không có ý kiến đóng góp gì.
- Cả hai gói thầu bảo trì PCCC và bảo trì thang máy chỉ có duy nhất một nhà thầu trúng thầu. Sau khi thông báo trúng thầu, không có một BBH nào ghi nhận việc thương thảo hợp đồng mà chỉ làm việc qua email, vậy lý do và cơ sở nào ông Đào Ngọc Anh - bà Thủy Hương - ông Tuyên - Ông Tám yêu cầu phải có BBH để thông qua hợp đồng khi tất cả đã thống nhất qua email? Bên cạnh đó, hợp đồng hết hạn, từ ngày 1/6 không có bất cứ ràng buộc pháp lý với bên nào. Toàn bộ tài sản, an ninh an toàn của cư dân bị treo lơ lửng. Nguy cơ xảy ra rủi ro và bị kiện bởi nhà thầu nhưng những ông bà phản đối ký hợp đồng không có bất cứ giải pháp hay ý kiến nào. Thậm chí bà Thủy Hương và ông Tuyên còn tuyên bố làm việc riêng với BQLTN để tự ký Biên bản thoả thuận về việc QLVH.



➢ **Ý kiến bà Thùy Hương:**

- Việc gia hạn hợp đồng QLVH: tôi đồng ý với kế hoạch cần phải ký hợp đồng QLVH với đơn vị trúng thầu trước ngày 01/06/2024 để đảm bảo an toàn an sinh cho cư dân. Tuy nhiên, các kế hoạch thương thảo hợp đồng bị thay đổi gần sát với ngày hết hạn của hợp đồng, các điều khoản của Hợp đồng sau thương thảo đến ngày 28/05 còn một số điều khoản chưa tuân thủ quy chế, thay đổi so với HSMT gây rủi ro cho các TVBQT nếu tự biểu quyết, quyết định thay đổi. Tôi có email các đề xuất thay đổi điều khoản hợp đồng, phương án thực hiện.
- Về việc tổ chức lễ ký kết HĐ QLVH mới với đơn vị trúng thầu tôi không nhận được thông tin về kế hoạch diễn ra 16:00 ngày 03/06. Trước ngày 08/28 ngày 03/06/2024
- Đề nghị trường ban trả lời giúp tôi ai là người rà soát các nội dung bản cứng của Hợp đồng in ra trước khi ký kết với đơn vị trúng thầu.
- Đối với tôi, HĐ QLVH là một hợp đồng quan trọng đối với toàn khu Sapphire, vì vậy tôi không đồng tình với Trường ban về việc phát hành Quyết định kết quả lựa chọn nhà thầu không thông qua họp tập thể các viên BQT và BKS. Không tuân thủ điều 12, khoản 12.1 thông qua các quyết định của BQT “các quyết định được lập thành biên bản có chữ ký của thư ký cuộc họp, các TVBQT dự họp và có đóng dấu của BQT”.
- Tôi xin bảo lưu các ý kiến mà tôi đã góp ý trong email ngày 02/06 và file đính kèm được gắn kèm cùng BBH này.

Thùy Hương
 (Handwritten signature and red stamp)

Thùy Hương
 (Handwritten signature)



Thuỳ Hương Dấu Th

to Trung Sang, mi, Ngoc, Hinh, m, Quang, Minh, N, Nga, The, nguyend, n, tam, V, vu, van, uyen, z, h, 1977, G, M, C

Jun 2, 2024, 9:49 AM (3 days ago)



Translate to English

X

Kính gửi: tập thể BQT và Ban kiểm soát!

Tôi xin gửi các ý kiến của tôi và xin phép được bảo lưu ý kiến trước tập thể và cư dân Sapphire về các nội dung tôi đề xuất khi thực hiện ký kết hợp đồng QLVH, nội dung đề xuất xem chi tiết trong file tôi đính kèm.

Với thời điểm hiện tại, khi tập thể BQT chưa có nghị quyết để thực hiện Quyết định ký kết Hợp đồng, tôi đề xuất:

1. BQT họp để đánh giá các nội dung, biểu quyết thực hiện các nội dung quan trọng trước khi ký kết hợp đồng. Thời gian họp tối ngày 02/06/2024.

2. BQT và nhà thầu bổ sung **Biên bản thương thảo về thời gian, chất lượng, quy trình thực hiện các cam kết của Nhà thầu** khi thực hiện 36 tháng HDVH. Thời gian Thương thảo với Nhà thầu TNPM do tập thể quyết định.

Rất mong các anh chị BQT, BKS bổ sung các nội dung để Hợp đồng QLVH của chúng ta đảm bảo đúng đủ theo quy định của Pháp luật hiện hành.
Trân trọng cảm ơn!

➤ Ý kiến bà An Trinh:

- Việc thương thảo thay đổi ngày nguyên nhân do các TVBQT không bố trí sắp xếp đảm bảo đủ tỷ lệ 75% TVBQT tham dự trở lên để thương thảo, dẫn đến lịch thường xuyên bị thay đổi và điều chỉnh.
- Tôi khẳng định: 100% các ý kiến của bà Hương và bà Hương đã được sửa đổi và đưa vào trong hợp đồng. Tại ngày 31/05 khi gửi lại file hợp đồng tới Tập thể BQT và Hội đồng thầu đều chi rõ điều ngày. Tuy nhiên, các TVBQT đã không đọc và kiểm tra lại mà chỉ chất vấn cũng như khi tôi hỏi điều khoản nào góp ý chưa đưa vào thì bà Thùy Hương không chỉ ra được.
- Điều khoản thanh toán không tuân thủ quy chế trong việc thanh toán về tài khoản quỹ vận hành tuy nhiên, theo pháp luật quy định không được thực hiện do BQT không có chức năng.
- Việc tổ chức ký kết hợp đồng gấp: tôi không có lựa chọn nào khác, đã sang ngày thứ 3 (03/06) mà không một ai đưa ra giải pháp hay xử lý. Sáng sớm tôi thảo luận với bên nhà thầu trúng thầu về việc có ý kiến nào khác với HĐ bản cuối tôi gửi cho cả nhà thầu và Tập thể BQT hay không, nhà thầu thông báo không phản đối nên tôi yêu cầu thực hiện ký hợp đồng ngày buổi chiều để đảm bảo pháp lý và an toàn cho an sinh của 10K cư dân. Toàn bộ lễ ký kết tôi đã giao khoán cho nhà thầu thực hiện và hợp đồng sẽ ký nối ngay sau hợp đồng cũ là ngày 01/06/2024. Ngay khi thống nhất được với nhà thầu, tôi đã ngay lập tức gửi tin nhắn dạng text lên group Zalo của BQT-BKS trước khi tôi dành thời gian soạn và phát hành thư mời.
- Toàn bộ hợp đồng trước khi ký tôi đều kiểm tra, giám sát và rà soát từng trang và ký nháy để không làm thay đổi nội dung đã thỏa thuận giữa hai bên.
- *Điều 29, Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau: Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung*

cur ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị nhà chung cư. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật dân sự.

- Đối với ý kiến của bà Hương “không đồng tình với Trường ban về việc phát hành Quyết định kết quả lựa chọn nhà thầu không thông qua họp tập thể các viên BQT và BKS. Không tuân thủ điều 12, khoản 12.1 thông qua các quyết định của BQT “các quyết định được lập thành biên bản có chữ ký của thư ký cuộc họp, các TVBQT dự họp và có đóng dấu của BQT”.” điều này áp dụng không hợp lý vì BQT đang thực hiện theo Hội đồng thầu và báo cáo kết quả chấm thầu, thẩm định được lập bởi hai tổ chấm và tổ thẩm định.

➤ **Ý kiến bà Hạnh**

- Ngày 02/06, tôi đã nhất trí họp để rà soát lại về văn bản. tôi cũng đã tạo vote trên group tổ thầu để họp vào ngày 29-30/05.
- Ngày 01/06 bà Hương mới tiếp tục gửi góp ý tiếp về hợp đồng.
- Bà Hương nói một đằng, làm một nẻo. Bà Hương phát biểu Hợp đồng QLVH là quan trọng, nhưng lại không đưa ra bất kỳ kế hoạch nào khi HĐ hết hạn. Bà Hương không tuân thủ theo kế hoạch Thầu QLVH, theo quyết định của đa số BQT. Đề nghị bà Hương tôn trọng tập thể. Thứ 3 đã đề nghị soạn ý kiến trước, nhưng bà không soạn trước. Cuộc họp đang phải chờ đợi bà ý kiến đi ý kiến lại mất thời gian.

➤ **Ý kiến ông Điệp:**

- Gia hạn hợp đồng đã bị quá.
- Các bước chấm thầu đã thực hiện tuân thủ theo đúng thủ tục sau có báo cáo của tổ chấm thầu và tổ thẩm định, sau khi đã thương thảo thì việc ký hợp đồng là hợp lệ.

➤ **Ý kiến bà Thùy Hương:**

- Tôi đã trả lời bà Hạnh trên Zalo khi bà Hạnh hỏi câu trên tại tòa S1 “em nghĩ là TNPM sẽ bỏ dự án Sapphire à mà em lại hỏi chị thế, sẽ không bao giờ họ dừng QLVH ở đây. Năm 2018, TNPM còn không thu tiền dịch vụ của cư dân từ tháng 6 đến tháng 12 đó em.”




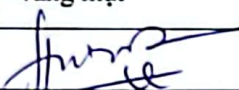
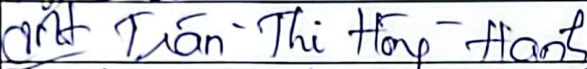



1/3
JAN
TÀ C
ĐA
KH
30LE
TUL

➤ Ý kiến bà Hạnh:

- Tin nhắn trên trong group S1 bà Hương trả lời sau khi ký hợp đồng. Tập thể BQT, Hội đồng đầu, Cư dân cần phương án từ các anh chị từ trước khi Ký HD. Ký xong rồi chị mới trả lời phương án. Nên chị Hương đừng phát ngôn sai lệch.

III. KẾT LUẬN

Biên bản này được lập xong hồi 22:55 cùng ngày, gồm 18 (mười 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 Hà Đăng Sáng	H vắng mặt
3.	Bà Đậu Thị Thùy Hương	
4.	Bà Trần Thị Hồng Hạnh	
5.	Ông Trịnh Quang Vũ	Ủy quyền bà Phùng Thị An Trinh 
6.	Ông Đoàn Thế Điệp	
7.	Bà Vũ Thu Nga	Ủy quyền ông Đoàn Thế Điệp 
8.	Ông Đào Ngọc Anh	Ủy quyền bà Đậu Thị Thùy Hương
9.	Ông Vũ Văn Tuyên	Ủy quyền bà Đậu Thị Thùy Hương

Kính gửi tập thể BQT và Ban Kiểm soát!

Tôi xin gửi các ý kiến của tôi và xin phép được báo lưu ý kiến trước tập thể và cư dân Sapphire về các nội dung tôi đề xuất khi thực hiện ký kết hợp đồng QLVH:

STT	Nội dung Hợp đồng	Nội dung đề xuất thay đổi	Phương án thực hiện đề xuất
1	<p>Điều 4 – khoản 4.5 “Phương thức và thời hạn thanh toán Phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Phương thức thanh toán: Bên B trực tiếp thu Phí dịch vụ hàng tháng đối với từng căn hộ (chủ hộ có thẻ thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho Bên B).</p>	<p>Mục này không tuân thủ Quy chế HINNCC đã thông qua ngày 25/06/2023.</p> <p>Cần phải lấy ý kiến cư dân trước khi thực hiện.</p> <p>HSMT đã có nội dung thanh toán qua Quỹ vận hành.</p> <p>Việc thay đổi Phương thức thanh toán không tuân thủ Quy chế không nằm trong phạm vi quyền hạn của BQT.</p> <p>Nếu tập thể BQT không thống nhất nội dung này, tôi đề nghị biểu quyết ra nghị quyết của tập thể.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Lấy ý kiến cư dân bằng phiếu lấy ý kiến.- Ngày 22/06/2024, BQT tổ chức HINNCC thông qua nội dung này với cư dân.- Hợp đồng cần tuân thủ Phương thức thanh toán theo quyết định của HINNCC thông qua hoặc kết quả phiếu ý kiến.
2	<p>Điều 6- khoản 6.1 mục e)</p> <p>Sau khi thông báo với các Chủ sở hữu/Người sử dụng, Bên B được tạm ngưng cung cấp các dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, tạm ngưng cung cấp các dịch vụ này đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, các gian hàng tại khu TTTM, gian hàng, nhà trẻ, trường học, phần diện tích trồng giữ xe ô tô không nộp phí dịch vụ quản lý vận hành theo quy định và đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ ba về việc yêu cầu nộp Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành nhưng vẫn không nộp. Việc tạm</p>	<p>Email ngày 29/05/2024 tôi đã đề xuất, tuy nhiên đây là nội dung quan trọng, tôi đề nghị BQT cần lấy biểu quyết liên quan nội dung này.</p> <p>Nội dung này Hợp đồng 2020 đã thực hiện là <i>Sau khi bên A chấp thuận, bên B được thực hiện các biện pháp tạm ngưng dịch vụ....</i></p> <p>Nếu điều khoản này của hợp đồng, BQT không bao vệ quyền hợp pháp của cư dân khi</p>	<p>Tôi đề nghị điều khoản này cần giữ nguyên như Hợp đồng 2020:</p> <p><i>Sau khi bên A chấp thuận, Bên B được tạm ngưng cung cấp các dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, tạm ngưng cung cấp các dịch vụ này đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, các gian hàng tại khu TTTM, gian hàng, nhà trẻ, trường học, phần diện tích trồng giữ xe ô tô không nộp phí quản lý vận hành theo quy định và đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ ba về việc yêu cầu nộp Phí Dịch Vụ Quản Lý</i></p>

STT	Nội dung Hợp đồng	Nội dung đề xuất thay đổi	Phương án thực hiện đề xuất
	ngừng cung cấp các dịch vụ và/ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... tạm ngừng cung cấp các dịch vụ chỉ được tiến hành trong phạm vi thời gian thực hiện Hợp đồng.	có ĐVVH thực hiện thu phí khác mà không tuân thủ pháp luật hiện hành. Ví dụ như hiện tại đang xảy ra tranh chấp về phí trông giữ xe ô tô, CĐT không tuân thủ yêu cầu của UBND Quận, ĐVVH tự ý ghi thông báo gửi cho cư dân.	Vận Hành và phí dịch vụ khác do Bên B thu nhưng vẫn không nộp.
3	Khoản 6.2 mục a) Trong vòng 45 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, Bên B phải cung cấp một bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức thư bảo lãnh thực hiện Hợp đồng do ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành với giá trị là 1.984.890.600 VND.....	45 ngày là quá dài, thời gian 7-15 ngày là phù hợp.	Đề nghị rút ngắn thời gian còn 7-15 ngày
4	Khoản 6.2 mục s) Chủ động thực hiện các nội dung Thư ngỏ kèm theo của Hồ sơ mời thầu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực hoặc từ ngày các điều kiện đi kèm đối với từng nội dung cam kết được đáp ứng (tùy thời điểm nào đến sau).	Có các lý do không đồng ý : -Nhiều nội dung thư ngỏ, có nội dung ĐVVH đã thực hiện rồi. -Thời hạn ghi chung chung không đảm bảo khả năng bên B sẽ thực hiện hay không. -Nội dung này chưa được thống nhất trong biên bản Thương thảo Hợp đồng, cần phải có cam kết thời gian và điều kiện thực hiện Thư ngỏ của bên B để đảm bảo HSĐT của bên B hợp lệ. Đây là điều khoản bên B có thực hiện, không thực hiện, chỉ thực hiện một	Hai bên thương thảo thời gian bên B cam kết cụ thể thời gian thực hiện từng hạng mục, để bên A giám sát.



STT	Nội dung Hợp đồng	Nội dung đề xuất thay đổi	Phương án thực hiện đề xuất
5	Điều 10 – khoản 1 – mục e Chấm dứt hợp đồng Không hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các nội dung Thư ngỏ kèm theo của Hồ sơ dự thầu do Bên B đề xuất trong thời gian 6 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực (hoặc từ ngày các điều kiện đi kèm đối với từng nội dung cam kết được đáp ứng (tùy thời điểm nào đến sau)) do lỗi của Bên B.	Nếu không có cam kết thời gian thực hiện, BQT và cư dân dựa vào đầu đề thực hiện chấm dứt hợp đồng.	Nội dung này cần phải có thời hạn cam kết thực hiện và đánh giá chất lượng các sản phẩm ĐVVH thực hiện.
6	Không có phụ lục Nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng	Đề nghị bổ sung Nội quy nhà chung cư để ĐVVH có cơ sở thực hiện công việc.	
7	Phụ lục 12 – Bảng tổng hợp thu chi Nguồn thu: Thuế vị trí đặt LCD trong thang máy là 73.130.149 đồng.	Đây là nội dung HSMT không có. Sau khi BQT yêu cầu, nhà thầu đã thực hiện tính toán để gửi tới BQT khi Thương thảo Hợp đồng.	BQT có nghị quyết thông qua khoản thu này cho nhà thầu khi thực hiện Hợp đồng.

Với thời điểm hiện tại, khi tập thể BQT chưa có nghị quyết để thực hiện Quyết định ký kết Hợp đồng, tôi đề xuất:

1. BQT họp để đánh giá các nội dung, biểu quyết thực hiện các nội dung quan trọng trước khi ký kết hợp đồng. Thời gian họp tối ngày 02/06/2024.
2. BQT và nhà thầu bổ sung Biên bản thương thảo về thời gian, chất lượng, quy trình thực hiện các cam kết của Thư ngỏ khi thực hiện 36 tháng HĐVH. Thời gian Thương thảo với nhà thầu TNPM do tập thể quyết định.

Trân trọng cảm ơn!

