

Số: 297/2024/BBH-BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 02 tháng 07 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
2. Ông Hà Đăng Sáng Phó ban (CDT) - Vắng
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 Trinh
6. Ông Đoàn Thế Điệp Thành viên (S4)
7. Bà Vũ Thu Nga Thành viên (S4) - Ủy quyền bà Trinh
8. Ông Đào Ngọc Anh Thành viên (S5) - Ủy quyền bà Hương
9. Ông Vũ Văn Tuyên Thành viên (S5)

*** Ban kiểm soát**

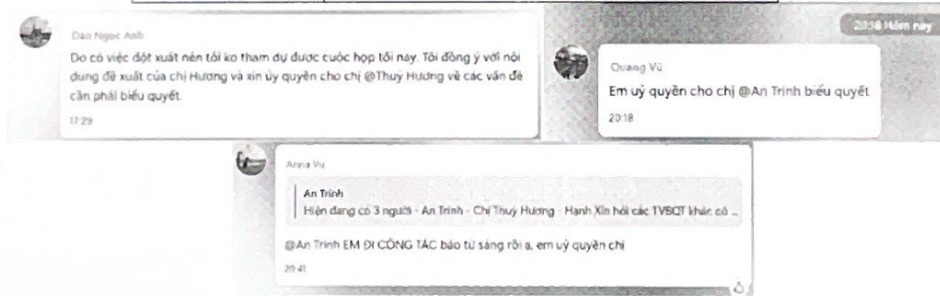
1. Ông Nguyễn Văn Thành Thành viên BKS

*** Cư dân tham dự**

- 1.

Tỷ lệ tham dự và biểu quyết tại cuộc họp:

| Nội dung | Có mặt | Ủy quyền | Vắng |
|-----------|--------|----------|--------|
| Số lượng | 4 | 3 | 2 |
| Tỷ lệ | 55.56% | 33.33% | 11.11% |
| Tỷ lệ họp | 88.89% | | |



[Handwritten signature]

II. Nội dung

| | |
|---|------------------------------|
| 1. HNNCC 2024..... | 2 |
| 1.1. Dự toán Quỹ Bảo Trì..... | 2 |
| 1.2. Dự toán Quỹ Cộng đồng..... | 3 |
| 1.3. Nhân sự đề cử, ứng cử vào BQT và BKS..... | 3 |
| 1.4. Sửa đổi, bổ sung Quy chế..... | 5 |
| 1.5. Bổ sung nội dung HNNCC 2024..... | 5 |
| 2. Kỹ thuật..... | 5 |
| 3. Tài chính..... | 6 |
| 4. Giá trông giữ xe và Kết quả kết luận ngày 28/06/2024 của Ban Liên ngành..... | 8 |
| 5. Hợp đồng QLVH..... | 8 |
| 6. Trả lời Cư dân..... | Error! Bookmark not defined. |
| 7. Đơn đề nghị Tách tòa của Cư dân S2..... | Error! Bookmark not defined. |

III. Thảo luận

1. HNNCC 2024

1.1. Dự toán Quỹ Bảo Trì

❖ **Bà Hương:** BQLTN đã gửi, Dự toán nên tách thành 02 phần:

- Các hạng mục bắt buộc thực hiện Bảo trì → chung 01 dự toán.
- Các hạng mục khác → đưa vào một dự toán riêng, lấy ý kiến cư dân theo từng hạng mục để BQT có kế hoạch thực hiện.
 - o **Các mục dự trù giá khá cao:**
 - Mục 13 – hệ thống loa – âm ly - dự kiến 180tr/năm → đề nghị phải có số liệu cụ thể.
 - Mục 25- thay thế đèn led dây tại các sảnh – dự kiến 340tr → đề nghị phải có số liệu cụ thể.
 - Mục 31 – phần Kiến trúc Xây dựng dự kiến 650tr/ năm → đề nghị có số liệu cụ thể.
 - o Các nội dung cần cân nhắc thực hiện:
- Mục 34 – cải tạo Đài phun nước Quảng Trường thành bể nuôi cá Koi (Hệ thống lọc, bơm lọc, hòn non bộ, đèn, cá) giá dự kiến 200tr → không nên thực hiện vì khu vực bể nông (mức nước 40 cm) không đảm bảo để nuôi cá. Đề nghị cùng thảo luận.
- Mục 36 - SỬA CHỮA SẢNH TẦNG 1 CÁC TÒA – dự kiến 1,25 tỉ cho 05 sảnh.

❖ **Bà Hạnh:**

Nội dung cá koi là do cư dân tòa S3 kiến nghị, không phải ý tưởng của bà Trinh đề xuất. Dự toán của BQL chỉ lên đề cương để các Tổ chuyên môn, Tổ công tác có Cư dân tham gia sẽ góp ý xây dựng.

❖ **Bà Trinh:**

- Đề nghị làm rõ các thông tin liên quan đến các thủ tục HNNCC để phát hành thông báo tới cư dân.

- Đối với thông tin sau tôi đề nghị kiểm tra lại:

→ Dự toán: hiện tại dự toán do BQLTN cung cấp rất sơ sài và không có cơ sở với các giá trị đưa ra. Đề nghị mời cư dân có chuyên môn hỗ trợ đối với hạng mục này hoặc mời chào giá đơn vị có chuyên môn vào xây dựng cho chính xác. Để các năm sau có thể dựa vào đó để thực hiện. Lý do vì sao lại cần thuê đơn vị xây dựng dự toán:

+ PCCC năm ngoài xây dựng thiếu rất nhiều hạng mục.

+ Hệ thống trang thiết bị, máy móc vận hành kỹ thuật của toàn bộ hệ thống nhà chung cư Sapphire hiện nay đã hết hạn bảo hành. Do đó nếu không rà soát và kiểm tra cụ thể dẫn tới các chi phí phát sinh không lường trước được. Dẫn đến không xây dựng được khoản tiền chi ra theo tiến độ ntn khi phân bổ tiền gửi có kỳ hạn.

1.2. Dự toán Quỹ Cộng đồng

- ❖ **Bà Hương:** Tôi đề nghị bổ sung phương án làm mát cho phòng máy của thang máy trên mái, hiện tại mùa hè có ngày nhiệt độ phòng máy lên đến 45 độ C.
- ❖ **Bà Trinh:** Tôi đồng ý với nội dung này của bà Hương. Việc này trong buổi họp với Conimec, cả tôi và bà Hương đã đề xuất Conimec hỗ trợ xây dựng phương án và báo giá trong trường hợp Conimec có thể cung cấp được gói dịch vụ này. Việc lắp đặt thiết bị làm mát sẽ giúp hệ thống điện vận hành thang máy được đảm bảo về tuổi thọ cũng như giảm các nguy cơ rủi ro khi nhiệt độ cao làm ảnh hưởng tới bộ vi mạch điện tử - trung tâm điều khiển vận hành thang máy.

NGHỊ QUYẾT:

- 100% các TVBQT tham dự không có ý kiến nào khác bổ sung và đồng ý với nội dung sau:
 - + Thêm nội dung phương án làm mát cho phòng máy của thang máy vào danh sách các hạng mục cần xây dựng dự toán trình phê duyệt tại HNNCC 2024.
 - + Giao nhiệm vụ trên cho nhóm xây dựng dự toán (ông Tuyên – ông Diệp – bà Nga) hoàn thiện và phối hợp với Công ty Conimec để có thông tin dự toán sơ bộ.
- Đề nghị nhóm xây dựng dự toán làm việc với BQLTN bóc tách riêng hệ thống kỹ thuật thuộc vận hành nên tách riêng dự toán; dự toán cho các hạng mục cải tạo phát sinh theo ý kiến cư dân tách riêng với hệ thống kỹ thuật của tòa nhà để phê duyệt từng hạng mục.

1.3. Nhân sự đề cử, ứng cử vào BQT và BKS

❖ Bà Hương:

- Hiện tại, BQT thiếu các nhân sự về Kỹ thuật vận hành (kỹ sư Điện, Điện nhẹ, Cơ khí), Kế toán, Đầu thầu → BQT thực hiện tuyên truyền vận động các cư dân có chuyên môn tham gia BQT.
- BKS: thành viên BQT các tòa tìm kiếm các bác cư dân có am hiểu Luật pháp về nhà ở, vận hành chung cư, nhiệt tình. BKS tham gia góp ý cho BQT để BQT thực hiện tổ chức các hoạt động tuân thủ Quy chế thông qua tại HNNCC. Mỗi tòa có tối thiểu 02 nhân sự tham gia.

❖ **Bà Trinh:**

- Năm 2023 khi tiến hành sửa quy chế nhà chung cư, nhiều ý kiến của thành viên tổ quy chế đã kiến nghị về việc:
 - + Tinh giảm số lượng TVBQT/tòa xuống còn 2 TVBQT/tòa
 - + Chi phí giảm TVBQT sẽ chuyển thuê nhân sự phụ trách kế toán kiêm văn phòng và 1 nhân sự kỹ thuật để phụ trách các công việc liên quan đến kỹ thuật cũng như kiểm tra rà soát đơn vị QVLH.
- Lý do đề xuất trên:
 - + TVBQT là kiêm nhiệm nên việc thường trực hàng ngày tại Nhà chung cư là không thể.
 - + Phụ thuộc và sự tự nguyện của cư dân tham gia vào BQT nên không có tính ổn định.
 - + Đảm bảo về chuyên môn liên quan đến kỹ thuật cho BQT do không phải TVBQT nào cũng biết về kỹ thuật.
- Đối với nội dung giảm xuống 2 TVBQT/tòa tôi đã hoàn thiện và đưa vào trong bản trình bày tại HNNCC 2023, tuy nhiên, ông Đào Ngọc Anh đã tự loại bỏ nội dung này khi báo cáo tại HNNCC 2023. Vì vậy, tôi đề nghị đưa lại nội dung này vào nội dung sửa đổi quy chế để xin cư dân phê duyệt tại HNNCC 2024. Đồng thời xin cư dân phê duyệt thuê hai vị trí cơ hữu làm việc cho cư dân với vị trí
 - + Nhân sự kế toán kiêm văn phòng
 - + Nhân sự có chuyên môn về kỹ thuật cơ điện.

❖ **Bà Hạnh**

- Nhiệm kỳ 2, bà Dung có chứng chỉ kế toán, ông Kiên thạc sỹ tài chính kinh doanh đều đã xin nghỉ. Do đó, việc phụ thuộc vào các TVBQT sẽ không mang tính ổn định cho công tác quản lý vận hành đối với các hoạt động nhà chung cư cho cư dân.
- Đồng ý đưa lại nội dung giảm số lượng TVBQT xuống 2 người/tòa vào nội dung sửa quy chế tại HNNCC 2024.

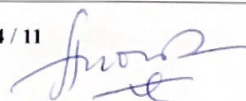
❖ **Ông Tuyên:**

- Đây là cụm Nhà chung cư.
- Tòa nào quyết định bầu cử TVBQT của tòa đó.

NGHỊ QUYẾT:

Các TVBQT tham dự không có ý kiến nào khác bổ sung và đồng ý biểu quyết với nội dung như sau:

| TT | TVBQT | Xin phê duyệt tại HNNCC: - Giảm xuống 2TV/tòa - Thuê hai vị trí Kế toán và kỹ thuật | Giữ nguyên số lượng 3 TV/tòa - Không thuê |
|----|-----------------------|---|--|
| 1 | Bà Phùng Thị An Trinh | 1 | |
| 2 | Ông Hà Đăng Sáng | Vắng | Vắng |
| 3 | Bà Đậu Thị Thùy Hương | 1 | |
| 4 | Bà Trần Thị Hồng Hạnh | 1 | |
| 5 | Ông Trịnh Quang Vũ | 1 | |
| 6 | Ông Đoàn Thế Điệp | 1 | |



| | | | |
|---|------------------|------------|------------|
| 7 | Bà Vũ Thu Nga | 1 | |
| 8 | Ông Đào Ngọc Anh | 1 | |
| 9 | Ông Vũ Văn Tuyên | | 1 |
| | Tổng | 7 | 1 |
| | Tỷ lệ | 88% | 13% |

Với tỷ lệ biểu quyết 88%, nội dung giảm số lượng xuống 2 TVBQT/tòa và thuê nhân sự kế toán và kỹ thuật sẽ báo cáo xin phê duyệt tại HNNCC 2024

1.4. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

- ❖ **Bà Hương:** Bà Thanh Minh căn hộ 0810 - tòa S1 yêu cầu Bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của BQT:
 - Quy định số buổi họp trực tiếp của các thành viên BQT.
 - Đăng ký địa điểm hoạt động chính thức với CQNN có thẩm quyền.
 - Quy định rõ chế tài xử phạt các thành viên BQT khi vi phạm quy chế theo các mức độ / số lần sai phạm.
- ❖ **Bà Hạnh:**
 - Nội dung đề xuất trên đã có trong Quy chế ngoại trừ địa điểm và chế tài xử phạt.

1.5. Bổ sung nội dung HNNCC 2024

- ❖ **Bà Hương:** Bà Thanh Minh căn hộ 0810 - tòa S1 yêu cầu bổ sung nội dung HNNCC 2024 như sau:
 - Thông qua Hợp đồng QLVH 2024, các nội dung Hợp đồng và Phí vận hành theo quy chế HNNCC và Quy chế tài chính, Luật nhà ở 2014 và Văn bản hợp nhất 05.
 - Đề nghị tập thể BQT nghiên cứu bổ sung các nội dung phù hợp.
- ➔ Nội dung này đã thảo luận tại BBH số 292/2024/BBH-BQTS/NK02 ngày 18/06/2024.

2. Kỹ thuật

- ❖ **Bà Hương:**
 - a. Gói Kiểm định 18 thang máy theo thời hạn kiểm định, đề nghị BQT thống nhất chọn nhà thầu Incosaf (phòng Mr Quyết) theo Báo cáo đề xuất của BQLTN.
- ❖ **Bà Trinh:**
 - Căn cứ vào ba báo giá đề xuất của BQLTN (đính kèm BBH này) đơn giá của Incosaf đang tốt nhất – 2 triệu/thang vì vậy tôi đề nghị lựa chọn Incosaf vì nhà thầu có năng lực thực hiện nội dung này (phòng Mr. Quyết).
 - Ngày 16/06 Vitech đã gửi báo cáo về hạng mục đèn exit vượt số lượng thay trong gói hợp đồng bảo trì. Đề nghị BQT tổ chức mời thầu hạng mục tay co và đèn exit cùng một thời điểm.
 - Nội dung liên quan đến xử lý trở bơm nước số 3 bị hỏng
 - Việc mua TV của 2 toà S1-2 một tháng rồi vẫn chưa mua được.
 - Xử lý bản lề Kinlong cửa ra vào:
 - + Đã liên hệ với nhà thầu Kinlong và nhà thầu đã tới bảo hành 3 chiếc.

+ Những chiếc hồng không thuộc phạm vi bảo hành thực hiện mua theo đề xuất của BQLTN.

+ Việc cửa ra vào khi hồng phải chờ đợi các thủ tục của BQT rất lâu, cũng như hàng không sẵn kho tại Nhà cung cấp. Vì vậy, để không ảnh hưởng tới sinh hoạt của cư dân, tôi đề nghị BQT phê duyệt mua dự phòng đối với hạng mục này như BQLTN đề xuất.

NGHỊ QUYẾT:

100% các TVBQT tham dự họp không có ý kiến bổ sung nào khác và đồng ý với nội dung như sau:

1. Gói kiểm định:

- Lựa chọn Incosaf (Phòng Mr. Quyết) với đơn giá 2 triệu/thang.
- 2. **Bản lề cửa Kinlong:** đồng ý với đề xuất số lượng của BQLTN và đơn giá do đại diện chính hãng Kinlong báo giá.

| STT | Tòa | Sản phẩm | ĐƠN VỊ | SỐ LƯỢNG | ĐƠN GIÁ | THÀNH TIỀN |
|------------------------|----------|---------------------------------|--------|----------|---------|------------------|
| 1 | S2 | Bản lề kính sảnh Kinlong HD 205 | Chiếc | 2 | 856,400 | 1,712,800 |
| 2 | S3 | | Chiếc | 2 | 856,400 | 1,712,800 |
| 3 | S4 | | Chiếc | 1 | 856,400 | 856,400 |
| 4 | Dự phòng | | Chiếc | 2 | 856,400 | 1,712,800 |
| 5 | S1 | Bản lề 3D cửa ngách -LHD63 | Chiếc | 1 | 146,760 | 146,760 |
| 6 | S3 | | Chiếc | 1 | 146,760 | 146,760 |
| 7 | S4 | | Chiếc | 1 | 146,760 | 146,760 |
| 8 | Dự phòng | | Chiếc | 2 | 146,760 | 293,520 |
| Tổng cộng tiền | | | | | | 6,728,600 |
| Thuế VAT 10% | | | | | | 672,860 |
| Tổng thanh toán | | | | | | 7,401,460 |

3. Tài chính

❖ Bà Hương:

Việc bàn giao hồ sơ Tài chính, Trường ban và Phó ban chưa thống nhất về thời gian, tôi đề nghị việc bàn giao được thực hiện sau HNNNC (ngày 21/07/2024) với các lý do sau:

- Kỳ quản lý của Phó Ban Kiên từ tháng 07/2023 đến ngày 31/05/2024.
- Từ 01/06/2024 đến 21/07/2024, tôi quản lý thu chi, các phát sinh không có nhiều.
- Các báo cáo A Kiên sẽ giải trình tại HNNCC, vì vậy, sau HNNCC có nhân sự bổ sung về Kế toán, việc bàn giao sẽ để nhân sự mới của
- BQT tiếp nhận công việc Kế toán.

o Thanh toán Tiền mặt các nội dung sau:

- Thanh toán tiền phần thưởng HSG của các cháu – tổng cộng:
- 16.000.000 đồng bao gồm:
- Chi từ quỹ Cộng đồng 15.400.000 đồng.
- Tài trợ : 600.000 đồng.

o Thanh toán các hợp đồng chi từ Quỹ Bảo trì đang thực hiện :

- Cải tạo bình tích áp của Công ty TNHH thương mại và Xây dựng 3D - đã bổ sung đầy đủ hồ sơ, dự kiến BQT thanh toán trong tuần 03/07/2024 -10/7/2024.
 - o Thanh toán hợp đồng chi từ Quỹ Cộng đồng đang thực hiện :
 - Lắp quạt tại hầm B1-B2 – Công ty SC Green chưa bổ sung đầy đủ hồ sơ, nên việc thanh toán chưa có kế hoạch thực hiện.
- ❖ **Bà Trinh:**
- Hiện nay, đơn vị SAKUKO đặt vị trí giới thiệu sản phẩm và thực hiện chuyển khoản thanh toán ngày 31/5/2024 ông Tám trước khi nghỉ đã đề nghị xuất hóa đơn trả cho khách hàng, tuy nhiên ông Lê Trung Kiên từ chối. Tôi đã nhắc nhiều lần nhưng ông Kiên không thực hiện và đến ngày hôm nay 02/7/2024 ông Kiên vẫn chưa bàn giao Token cho BQT.
 - Ông Kiên thực hiện giải trình giai đoạn ông Kiên đương nhiệm đến 31/05/2024. Vì vậy, BQT vẫn phải có báo cáo độc lập và giải trình độc lập không phụ thuộc vào ông Kiên.
- ❖ **Bà Hương:**
- Tôi nhận thông tin từ ông Kiên là Token hiện nay đã bị khóa, do chưa hoàn thiện thủ tục hồ sơ pháp lý (hợp đồng) cho công ty LSA.
- ❖ **Bà Trinh:**
- Từ 19/3/2024 Nhà cung cấp chữ ký số LCS gửi email, tôi đã thông tin cho tập thể BQT và ông Kiên phản hồi là đã tiếp nhận thông tin và sẽ xử lý. Tuy nhiên từ 19/3/2024 – 5/2024 thông tin hồ sơ pháp lý tôi và bà Hạnh đã hỗ trợ hoàn tất các hồ sơ liên quan và nhiều lần đốc thúc ông Kiên thực hiện cho tới cuối tháng 5/2024. Tuy nhiên hiện tại ông Kiên vẫn chưa thực hiện cũng như không có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục làm xảy ra tình trạng Token bị khóa. Đối với nội dung này, ông Kiên hoàn toàn phải chịu trách nhiệm trước Tập thể BQT, Cư dân và pháp luật do để xảy ra sai phạm này.
- ❖ **Bà Hạnh:**
- Bà Hương ý kiến như trên là chưa quan tâm sâu sát đến Tài chính.
 - Sự kiện 1-6 đã tổ chức, quạt hầm B1/B2 đã lắp nhưng BQT vẫn còn nợ các nhà thầu chưa thanh toán.
 - Hiện nay TVBQT đều phải đang tạm ứng tiền cá nhân để triển khai được các hạng mục trên. Tài khoản ngân hàng đều đóng băng do BIDV hơn 1 tháng vẫn chưa bàn giao chi nhánh quản lý CIF, chưa thay đổi thông tin đồng chủ tài khoản cho BQT, đề nghị tập thể BQT có biện pháp xử lý.
- ❖ **Bà Trinh:**
- 06/4/2024 BQT đã có văn bản gửi BIDV chi nhánh Nam Hà Nội phòng giao dịch Xa La (Hà Đông) và chi nhánh Từ Liêm (Greenstar) yêu cầu chuyển CIF (mã quản lý khách hàng) thực hiện việc chuyển quản lý tài khoản của BQT về chi nhánh Từ Liêm. Đến hiện tại 02/7/2024 hai chi nhánh này liên tục chuyển đổi người phụ trách tiếp nhận. Từ ông Quân đến ông Tài (Từ Liêm) đến ông Thọ (Xa La), ông Huy (Giám đốc Từ Liêm) không hỗ trợ cho BQT đối với thủ tục nêu trên.
 - Đặc biệt đối với chi nhánh Xa La gây khó khăn trong việc chuyển đổi bằng hình thức không trả lời bằng văn bản về lý do không đồng ý chuyển đổi. Tôi đề nghị đóng tài khoản của BQT tại chi nhánh Xa La và mở tài khoản mới tại các ngân hàng, chi nhánh gần Nhà chung cư Sapphire. Lý do: BQT kiểm nhiệm, không có



SC GREEN V.N

thời gian đi giao dịch quá xa. Thủ tục của BIDV mất nhiều thời gian và không được hỗ trợ. Đề nghị mở tài khoản tại 1 trong 3 ngân hàng còn lại có quy định tại Quy chế: Vietcombank, Viettinbank, Agribank. Ưu tiên chọn ngân hàng gần.

NGHỊ QUYẾT: 100% TVBQT tham dự không có ý kiến bổ sung và đồng ý các nội dung sau:

- *Mở tài khoản thanh toán Quỹ Cộng đồng tại ngân hàng Viettinbank.*
- *Thực hiện chuyển toàn bộ số dư tại tài khoản thanh toán (Quỹ Cộng đồng) số tài khoản: 2130 0003 456 của BQT sang tài khoản mới tại Viettinbank.*
- *Thực hiện đóng tài khoản 2130 0003 456 của BQT tại BIDV chi nhánh Nam Hà Nội phòng giao dịch Xa La.*

4. Giá trông giữ xe và Kết quả kết luận ngày 28/06/2024 của Ban Liên ngành

❖ Bà Hương:

- Với kết luận của Đoàn liên ngành là “diện tích hầm quyền sở hữu và Quản lý của CĐT là 112.887,12m², diện tích hầm cùng chung cho cư dân 14.689,93 m²”; BQT khu S có công văn gửi CĐT làm rõ cụ thể con số này cho khu Sapphire. BQT thông báo bằng văn bản tới cư dân các nội dung thực hiện liên quan đến giá trông giữ xe của dự án.

Các kế hoạch của BQT với CĐT, lãnh đạo NPM hoặc Giám đốc đơn vị vận hành hầm xe được TGD TNPM ủy quyền thực hiện các nội dung sau:

- BQT đàm phán thống nhất **thời gian thu phí hàng tháng** của vận hành hầm, giữ nguyên thời gian như BQLTN đã áp dụng từ 2020 đến nay (thu từ ngày 01 đến ngày 20 hàng tháng).
- Hiện tại, đa số cư dân khu Sapphire chưa có Hợp đồng TGX ô tô với ĐVVH hầm, BQT đại diện cư dân cùng CĐT thống nhất Hợp đồng TGX để các bên ký kết đảm bảo quyền lợi của các bên.
- Đối với các chính sách ưu đãi, nếu thực hiện thì phải đồng bộ cho toàn bộ cư dân là chủ sở hữu và người sử dụng.

❖ Bà Trinh:

- Đề xuất kiến nghị kiểm toán nhà nước thực hiện. Nội dung về CV gửi tới TNPM đối với việc đơn giá hỗ trợ đang bị treo ở deadline 30/6 như đã thảo luận: Căn cứ vào nội dung thư ngỏ TNPM đề xuất về việc hỗ trợ đơn giá gửi xe ô tô tại hầm Nhà chung cư cho cư dân Sapphire. Việc đưa ra deadline 30/06/2024 đang cho thấy sự thiếu hỗ trợ và phân biệt đối giữa các cư dân Sapphire với nhau. Trên cơ sở hợp tác và đôi bên cùng có lợi, cũng như hướng tới một dịch vụ công bằng cho toàn thể cư dân Sapphire. Đối với nội dung này, tôi xin đề nghị điều chỉnh lại nội dung sau:
- Đơn giá sẽ được áp dụng cho những cư dân chấp thuận Thông báo ưu đãi thông qua việc ký xác nhận --> nghĩa là loại bỏ nội dung deadline 30/06/2024 trên Thông báo ưu đãi đồng hành.
- Đề nghị TNPM nhanh chóng sửa đổi lại nội dung thông báo ưu đãi đồng hành để tạo điều kiện thuận lợi cho tất cả các cư dân Sapphire đều được hưởng chương trình ưu đãi như Thư ngỏ. Đến nay TNPM vẫn chưa điều chỉnh, đề nghị BQT phát hành công văn gửi tới TNPM về nội dung.

5. Hợp đồng QL VH



❖ **Bà Hương:**

- Bản gốc Hợp đồng QLVH 2024 đang ở đâu.
- Ngày 18/06/2024 Anh Vũ đã nhận bản gốc hợp đồng QLVH 2024 để scan. Tôi đã hỏi anh Vũ 02 lần về việc HĐVH bản gốc đang để ở đâu từ ngày 23/06/2024 (lần 1), ngày 27/06/2024 (lần 2) – nhưng đến hôm nay ngày 02/07/2024 chưa nhận được phản hồi. Đề nghị anh Vũ làm rõ nội dung trên.
- Ngày 18/06/2024, Trưởng ban quản trị chuyển 01 bản gốc Hợp đồng QLVH 2024, tuy nhiên theo bản scan anh Vũ gửi lên nhóm BQT – BKS , BQT có 02 bản gốc, Trưởng ban làm rõ lại còn 01 bản gốc Hợp đồng QLVH đang ở đâu?

❖ **Bà Hạnh:**

- Hợp đồng scan đã được truyền thông Group 5 Tòa ngày 20/6.

❖ **Bà Trinh:**

- Hợp đồng đã nhận thêm đủ 2 quyển. Bàn giao lại cho tổ HC ngày 02/07

6. Đơn đề nghị Tách tòa của Cư dân S2

❖ **Bà Nga:** (ý kiến Zalo)

- Việc tách tòa đã được đề cập đến trong BBH BQT ngày 21/5/2024 giao cho ông Kiên lúc đó là Phó ban đương nhiệm và ông Đào Ngọc Anh phụ trách. Vì vậy, căn cứ vào BBH trên thì 2 ông phụ trách việc tách tòa có trách nhiệm hướng dẫn và phản hồi đến cư dân.
- Việc lấy ý kiến cư dân tòa S2 thì do tòa đó tự thực hiện.

2. Tách BQT của tòa biệt 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 của S3 và S5 thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.
- Ý kiến của Ông Kiên:
- Tôn trọng ý kiến của cư dân các tòa.
- Ý kiến của Ông Tuấn và Ông Ngọc Anh:
- Trường hợp không tách được thì đề nghị xin lại quy chế về phân bổ tài chính.
- Ý kiến của bà An Trinh:
- Không rõ của chủ thể nào khi trong quy chế đã phân bổ tài chính rồi.
- Ý kiến của Ông Tuấn:
- Nghĩa là việc của tòa nào, chủ phí của tòa nào thì tòa đó quyết.

2.2. Nghị quyết:

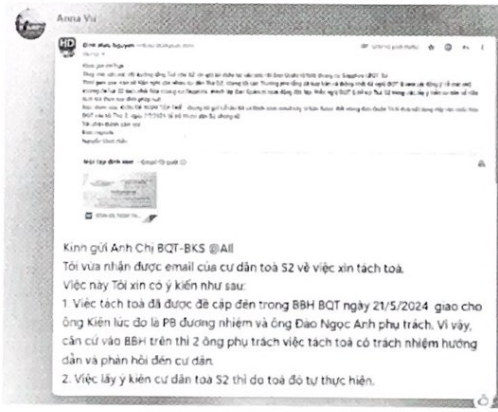
100% cư dân viên tham dự họp không có ý kiến nào khác và đồng ý

- 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 và thực hiện các văn đề pháp lý liên quan đến việc tách BQT của S3 và S5.

1. Lập đề phân bổ kiến của tòa S3 và S5 tự tiến hành thực hiện.

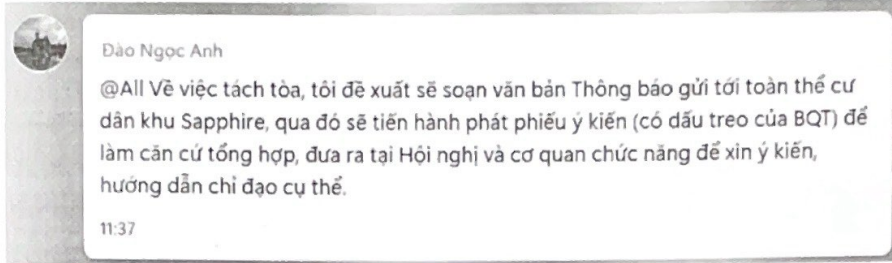
2. Thời hạn thực hiện: 06 tháng kể từ ngày 21/05/2024. Sau thời hạn này nếu chính quyền không chấp thuận thì sẽ không bao giờ nhắc đến chuyện tách BQT của tòa này.



❖ **Ông Ngọc Anh:**

- (ý kiến Zalo) Về việc tách tòa, tôi đề xuất sẽ soạn văn bản Thông báo gửi tới toàn thể cư dân khu Sapphire, qua đó sẽ tiến hành phát phiếu ý kiến (có

dấu treo của BQT) để làm căn cứ tổng hợp, đưa ra tại Hội nghị và cơ quan chức năng để xin ý kiến, hướng dẫn chỉ đạo cụ thể.



❖ **Bà Hạnh:**

- BKS đã có CV02 trả lời về **Vấn đề xin tách toà của S3 và S5, như sau:** “Căn cứ vào luật hiện hành, Ban Quản trị Nhà chung cư Sapphire không thể tách rời theo tòa. Đề nghị các TVBQT đại diện hai tòa S3 và S5 đưa ra căn cứ pháp luật để có thể tách được BQT theo tòa tại Nhà chung cư Sapphire để thông báo rõ tới cư dân tòa S3 và tòa S5 nói riêng cũng như cư dân Sapphire 5 tòa nói chung. Chủ trương tách tòa chưa được được bàn luận và xin ý kiến cư dân từng tòa trước khi đưa ra bàn tại BQT cũng như ủy quyền cho thành viên BQT làm việc với cơ quan chức năng.” Tôi đã trả lời ông Nguyễn Đình Hiếu (Cư dân S2) qua Zalo và yêu cầu ông Hiếu làm việc với ông Ngọc Anh. Đề nghị ông Ngọc Anh chủ động triển khai công việc theo quy trình.

Đơn của Cư dân S2 đã gửi tại Lễ Tân S4, có chữ ký của 3 thành viên. Để đảm bảo chặt chẽ, nên đề nghị Cư dân đại diện các Tầng ký nhận đầy đủ theo quy định của pháp luật.

NGHỊ QUYẾT:

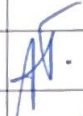






100% TVBQT tham dự không có ý kiến bổ sung và đồng ý các nội dung sau:

- Nội dung này đã có BBH và văn bản ủy quyền của Trưởng BQT cho ông Lê Trung Kiên và ông Đào Ngọc Anh.
- Giao ông Đào Ngọc Anh thực hiện các thủ tục pháp lý về việc tách BQT tòa. Căn cứ vào BBH ngày 21/05/2024 đến ngày 21/11/2024 nếu không hoàn tất và thực hiện được, việc tách tòa sẽ không được đưa vào nghị quyết cần thực hiện của BQT.

IV. Kết luận

Biên bản này được lập xong hồi 23:30 cùng ngày, gồm 11 (mười một) 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./.

THÀNH VIÊN THAM DỰ HỌP KÝ TÊN

| TT | Họ và tên | Chữ ký |
|----|-----------------------|--|
| 1. | Bà Phùng Thị An Trinh |  |
| 2. | Ông Hà Đăng Sáng |  |
| 3. | Bà Đậu Thị Thùy Hương |  02/07/24 |
| 4. | Bà Trần Thị Hồng Hạnh |  02/07/24 |
| 5. | Ông Trịnh Quang Vũ | Ủy quyền bà Trinh |
| 6. | Ông Đoàn Thế Điệp |  |
| 7. | Bà Vũ Thu Nga | Ủy quyền bà Trinh |
| 8. | Ông Đào Ngọc Anh | Ủy quyền bà Hương  02/07/24 |
| 9. | Ông Vũ Văn Tuyên |  |

