



Số: 270/2024/BBH-BQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2024

BIÊN BẢN HỌP BAN QUẢN TRỊ

THÔNG TIN CHUNG:

Tên gọi: Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire Goldmark City (theo Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND phường Phú Diễn)

Mã số thuế: 0109299765

Địa chỉ văn phòng: Phòng sinh hoạt cộng đồng, Tòa nhà S4, Khu đô thị Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

A. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, THÀNH PHẦN THAM DỰ

1. Thời gian: 20 giờ 00 phút, ngày 10 tháng 10 năm 2024

2. Địa điểm: Văn phòng Ban quản trị

3. Chủ tọa cuộc họp: Ông Cao Tiến Nam – Trưởng BQT

4. Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Khánh Hằng – Thành viên BQT

5. Thành phần tham dự:

- Các thành viên Ban quản trị:

TT	Họ và tên	Chức danh	Có mặt/ Vắng mặt	Ủy quyền
1	Cao Tiến Nam	Trưởng BQT (Tòa S2)	Có mặt	
2	Nguyễn Hồng Nhung	Phó BQT (Tòa S5)	Có mặt	
3	Hà Đăng Sáng	Phó BQT (CĐT)	Vắng mặt	
4	Đậu Thị Thùy Hương	Thành viên BQT (Tòa S1)	Có mặt	
5	Nguyễn Đình Hiếu	Thành viên BQT (Tòa S2)	Có mặt	
6	Nguyễn Mạnh Quyết	Thành viên BQT (Tòa S2)	Có mặt	
7	Trần Văn Lâm	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
8	Hoàng Văn Hoàn	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
9	Phạm Khánh Hằng	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
10	Nguyễn Tiến Đạt	Thành viên BQT (Tòa S4)	Có mặt	
11	Hồ Văn Long	Thành viên BQT (Tòa S4)	Có mặt	
12	Vũ Văn Tuyên	Thành viên BQT (Tòa S5)	Có mặt	
13	Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên BQT (Tòa S5)	Có mặt	

22

- **Khách mời Ban kiểm soát, Đại diện TDP 21, Cư dân:**

1. Ông Dương Văn Cường - Trưởng BKS
2. Ông Đinh Xuân Cường - Phó BKS (Vắng mặt)
3. Ông Nguyễn Văn Thành - Thành viên BKS
4. Bà Quách Lan Hương - Thành viên BKS
5. Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên BKS, Tổ trưởng TDP 21
6. Ông Ngô Văn Thông - Bí thư chi bộ TDP 21
7. Bà Dương Ngọc Linh – Cư dân sinh sống tại Toà S4
8. Bà Quỳnh – Cư dân sinh sống tại Toà S2
9. Ông Phan Mạnh Hưng – Cư dân sinh sống tại Toà S3

B. NỘI DUNG, DIỄN BIẾN CUỘC HỌP

I. Nội dung

1. Kiện toàn mô hình tổ chức, phân công nhiệm vụ các thành viên Ban quản trị sau Hội nghị nhà chung cư năm 2024.
2. Thông qua kế hoạch công tác của Ban quản trị tháng 10/2024 và quý IV năm 2024.

II. Diễn biến

1. Kiện toàn mô hình tổ chức, phân công nhiệm vụ các thành viên Ban quản trị

a. Về đơn từ nhiệm của bà Đậu Thị Thùy Hương

- **Ông Tuyên:** Do S1 chỉ còn mình bà Hương trong BQT nên đề xuất bà Hương tiếp tục làm cho đến khi toà S1 có thành viên BQT mới.

- **Ông Cường – Trưởng BKS:** Do đơn của bà Hương ngày 25/09/2024 là việc trước ngày 08/10/2024 và BQT chưa nhận được hồ sơ bàn giao nên hiện tại vẫn giữ nguyên bà Hương, phân công nhiệm vụ bình thường. Nếu sau ngày 08/10/2024 bà Hương có đơn từ nhiệm BQT mới có quyền xử lý.

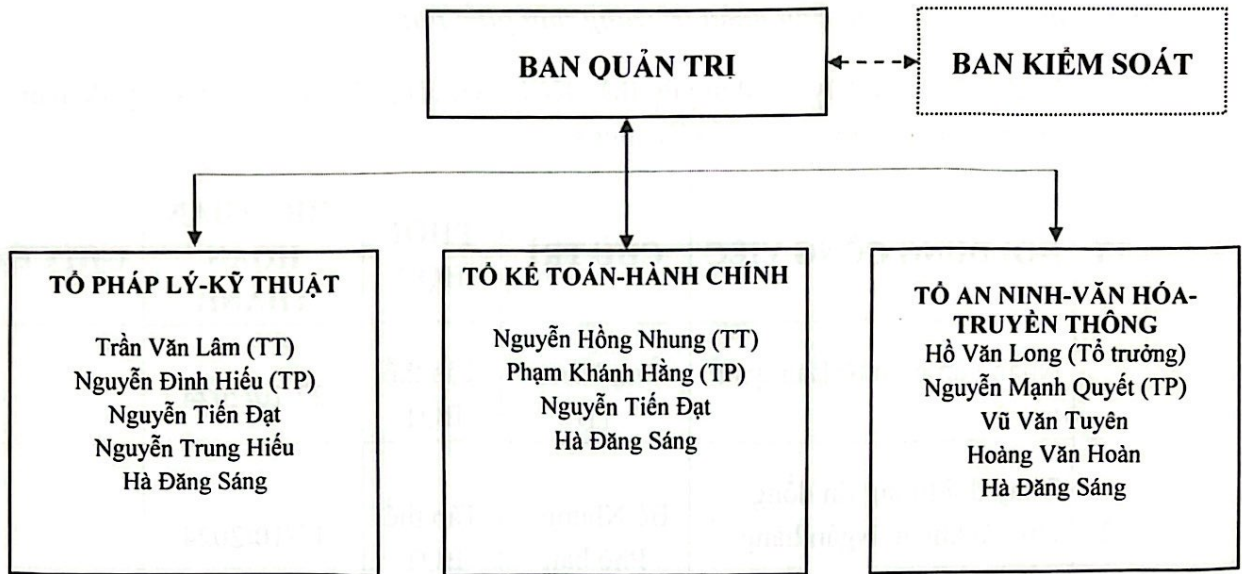
- **Ông Lâm:** Đồng ý với ý kiến của ông Cường – TB kiểm soát.

- **Ông Thông – Bí thư chi bộ:** Phường chưa nhận được Đơn của chị Hương, ông Thông mới nhận được qua zalo. Đề nghị bà Hương cho ý kiến tiếp tục làm hay không?

- **Ông Thành:** Đồng ý với ý kiến của ông Thông.

- **Ý kiến của bà Hương:** Tôi sẽ tiếp tục tham gia BQT cho tới khi toà S1 có tối thiểu được 01 thành viên mới tham gia vào BQT.

b. Đồng chí chủ tọa trình bày dự kiến mô hình tổ chức, phân công nhiệm vụ các thành viên Ban quản trị, theo đó mô hình của BQT như sau:



- Các thành viên tham dự thảo luận, đóng góp ý kiến:

Bà Hương: Đề nghị bổ sung bà Nhung và bà Hằng vào Tổ Pháp lý – Kỹ thuật.

Ông Hiếu S2: đồng ý với mô hình trên, thành viên trong tổ là đại diện từng toà để về triển khai trong toà, còn khi triển khai thì tất cả các thành viên trong toà cùng thực hiện.

Ông Tuyên: Đề nghị ông Quyết S2 làm tổ phó tổ an ninh – văn hoá – truyền thông. Ông Quyết đã đồng ý nhận.

Ông Cường BKS: không có ý kiến về nội dung này.

Ông Lâm: Đồng ý với dự thảo mô hình và phân công nhiệm vụ đồng chí Chủ tọa vừa trình bày, chia theo mô hình 3 tổ hợp lý vì mỗi tổ chuyên môn đều có đủ các thành viên của các toà. Đối với toà S1 và S4 phải sớm kiện toàn kế hoạch lấy phiếu ý kiến để bầu bổ sung thành viên viên còn thiếu. Theo quy định của Pháp luật và quy chế, các thành viên BQT còn thiếu, không phải tổ chức Hội nghị bầu bổ sung mà chỉ cần xây dựng kế hoạch và phát phiếu lấy ý kiến đảm bảo >50% chủ sở hữu/phần diện tích khác đồng ý thông qua.

- Kết luận: Ban quản trị thống nhất biểu quyết thông qua mô hình và phân công nhiệm vụ trên. Giao cho Tổ Hành chính - Kế toán cùng các tổ liên quan hoàn thiện Quyết định phê duyệt mô hình và phân công nhiệm vụ như trên trước ngày 15/10/2024.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

- + Đồng ý: 12/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%
- + Không đồng ý: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.
- + Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

2. Kế hoạch công tác của Ban quản trị trong thời gian tới:

- Đồng chí chủ tọa trình bày nội dung dự thảo Kế hoạch công tác tháng 10 và quý IV năm 2024 của Ban quản trị, bao gồm các công việc như sau:

TT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CHỦ TRÌ	PHỐI HỢP	THỜI GIAN HOÀN THÀNH	GHI CHÚ
1	Nhận bàn giao từ Ban quản trị cũ	Ông Nam - TB	Tập thể BQT	27/10/2024	
2	Thay đổi thông tin đồng chủ tài khoản Ngân hàng các loại Quỹ	Bà Nhung - Phó ban	Tập thể BQT	15/10/2024	
3	Xây dựng kế hoạch và tổ chức lấy phiếu ý kiến bổ sung TVBQT thiếu	Ông Lâm - TVBQT S3	Tập thể BQT	30/10/2024	01/11/2024 phát phiếu lấy ý kiến
4	Tổ chức lấy ý kiến các chủ sở hữu căn hộ về vấn đề hầm xe ô tô	Tổ An ninh, văn hóa truyền thông	Tập thể BQT	15/11/2024	01/11/2024 Phát phiếu lấy ý kiến
5	Kiểm tra, rà soát các hạng mục bảo hành nhà ở của tòa S2, S3, đơn đốc CĐT thực hiện	Ông Hiếu – Tổ phó TVBQT S2	Tổ Pháp lý - Kỹ thuật	30/11/2024	
6	Xây dựng kế hoạch và dự toán kinh phí chi tiêu các quỹ, xin ý kiến cư dân	Bà Hằng - Tổ phó	Tổ Hành chính – Kế toán	30/10/2024	01/11/2024 Phát phiếu lấy ý kiến
7	Tổ chức tiếp nhận bàn giao từ Chủ đầu tư về kinh phí bảo trì, hồ sơ các hạng mục công trình theo quy định, phân định diện tích chung riêng với Chủ đầu tư tại tầng hầm	Ông Nam - TB Bà Nhung - PB		30/12/2024	

TT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CHỦ TRÌ	PHỐI HỢP	THỜI GIAN HOÀN THÀNH	GHI CHÚ
8	Rà soát tính pháp lý Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, có Báo cáo đánh giá gửi cho cư dân Khu Sapphire và tổ chức lấy ý kiến các chủ sở hữu căn hộ (hoặc người sử dụng).	Tổ pháp lý		30/11/2024	
9	Thông báo lịch trực tiếp cư dân của BQT trong tháng 10,11 và 12.2024 để cư dân nắm được	Ông Lâm – Tổ trưởng Pháp lý - kỹ thuật	Tập thể BQT thực hiện	15/10/2024	

Các thành viên tham dự thảo luận, đóng góp ý kiến:

Ông Thông: về vấn đề hầm xe và bảo hành toà S2, S3 thời gian qua BQL và BQT cũ truyền thông chưa đầy đủ, chỉ thông báo qua zalo, nhiều cư dân không dùng điện thoại thông minh nên chưa nắm được. Do đó BQT mới lưu ý vấn đề bảo hành để hỗ trợ cư dân. Về vấn đề hầm xe, lưu ý tìm giải pháp sớm vì liên quan đến an ninh, an toàn cháy nổ.

Ông Tuyên: đã có cơ sở để xử lý hầm xe: Sở giao thông đã yêu cầu phải có HD gửi xe bằng văn bản và công khai phương án tính giá gửi xe. Ngoài ra, ông Tuyên đề nghị lùi ngày bàn giao với BQT cũ từ 20/10 xuống 27/10.

Ông Nam: BQT mới đã có 1 số phương án tạm thời và sẽ làm việc với hầm xe luôn chứ không phải chờ đến ngày 15/11 mới thực hiện.

Bà Hương: Toà S1 chưa có thành viên nào trong BKS, đề nghị ông Cường cho ý kiến xem có bầu bổ sung BKS toà S1 không?

Ông Cường trưởng BKS: BKS sẽ họp và thống nhất việc bổ sung thành viên sau. BQT đưa ra nhiều đầu việc như vậy thì cần ưu tiên những việc cấp bách

Thứ 1: Khẩn trương làm việc với hầm xe về việc chặn xe của cư dân. Việc xin ý kiến cư dân về hầm xe, đàm phán với CĐT trước rồi xin ý kiến cư dân hay xin ý kiến với cư dân rồi mới đàm phán.

Thứ 2: Tập trung giám sát đơn vị QL VH về danh sách nhân sự, chất lượng dịch vụ.

Thứ 3: Làm việc luôn với nhà thầu thang máy và PCCC và yêu cầu giải trình tại sao thời gian qua có nhiều lỗi xảy ra và yêu cầu xử lý triệt để.

Thứ 4: Bàn giao ưu tiên nhận bàn giao của BQT cũ trước (lựa chọn các đầu việc quan trọng) và bàn giao với CĐT.

Thứ 5: Thực hiện các nội dung nêu trong Biên bản HNNCC ngày 21/07/2024.

- **Kết luận:** Ban quản trị thống nhất biểu quyết thông qua các thành viên đồng chủ tài khoản và kế hoạch các nội dung công việc trên.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

+ Đồng ý: 12/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%

+ Không đồng ý: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.

+ Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

- Về đồng chủ tài khoản các loại quỹ, BQT thống nhất như sau:

+ Quỹ bảo trì: thống nhất danh sách đồng chủ tài khoản gồm các thành viên BQT sau:

TT	HỌ VÀ TÊN	KHỐI NHÀ	CHỨC VỤ	GHI CHÚ
1	Ông Cao Tiến Nam	S2	Trưởng ban	
2	Bà Nguyễn Hồng Nhung	Diamond	Phó Ban	
3	Ông Hà Đăng Sáng	Đại diện CĐT	Phó ban	
4	Bà Phạm Khánh Hằng	S3	TVBQT	
5	Ông Hồ Văn Long	S4	TVBQT	

+ Quỹ Cộng đồng, Quỹ vận hành: thống nhất danh sách đồng chủ tài khoản gồm các thành viên BQT sau:

TT	HỌ VÀ TÊN	KHỐI NHÀ	CHỨC VỤ	GHI CHÚ
1	Ông Cao Tiến Nam	S2	Trưởng ban	
2	Bà Nguyễn Hồng Nhung	Diamond	Phó Ban	
3	Bà Phạm Khánh Hằng	S3	TVBQT	
4	Ông Hồ Văn Long	S4	TVBQT	

- Các thành viên tham dự thảo luận, đóng góp ý kiến:

Bà Hương: tạm thời để trống S1, sau này có thành viên mới thì kiện toàn sau.

- **Kết luận:** Ban quản trị thống nhất biểu quyết thông qua các thành viên đồng chủ tài khoản và kế hoạch các nội dung công việc trên.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

+ Đồng ý: 12/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%

+ Không đồng ý: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.

+ Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

3. Về phân công nhiệm vụ quản lý con dấu ban quản trị:

- Ban quản trị thống nhất phân công quản lý con dấu của ban quản trị như sau.

+ **Bà Phạm Khánh Hằng -TVBQT S3:** Chịu trách nhiệm giữ chìa khóa ngăn két nhỏ bên trong đựng con dấu, phụ trách đóng dấu vào các văn bản, tài liệu khi được Tập thể BQT thông qua, lưu trữ bản gốc văn bản và bàn giao bản sao cho Tổ Văn hóa, truyền thông để phát hành, truyền thông tới cư dân và nơi đến của văn bản.

+ Ông Hồ Văn Long - TVBQT S4: Phụ trách giữ mật khẩu kết sắt bên ngoài để bảo quản, chịu trách nhiệm phối hợp với 2 thành viên còn lại để sử dụng con dấu đúng mục đích và đúng quy chế. Tiếp nhận bản sao của văn bản, thống nhất nhiệm vụ trong tổ để truyền thông tới Cư dân và phát hành tới đúng cá nhân, tổ chức nhận văn bản.

+ Ông Trần Văn Lâm - TVBQT S3: Phụ trách giữ chìa khóa bên ngoài kết sắt, chịu trách nhiệm thẩm định toàn bộ văn bản trước khi đóng dấu phát hành. Chịu trách nhiệm phối hợp với 2 thành viên còn lại để sử dụng con dấu đúng mục đích và đúng quy chế.

- Các thành viên tham dự thảo luận, đóng góp ý kiến:

Ông Đạt: mỗi toà nên có 1 người, hiện tại toà S3 đang có 2 người nên ông Đạt đề xuất 1 thành viên toà S5 tham gia giữ con dấu.

Ông Lâm: Toà S5 có bà Nhung - phó ban nên thành viên BQT toà S5 quản lý con dấu là không hợp lý.

- **Kết luận:** Ban quản trị thống nhất biểu quyết thông qua các thành viên quản lý con dấu bao gồm: ông Lâm, bà Hằng, ông Long.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

+ Đồng ý: 11/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 92%

+ Không đồng ý: 1/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 8%.

+ Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

4. Về phân công nhiệm vụ phụ trách kế toán và giữ token của Ban quản trị:

- Ban quản trị thống nhất phân công phụ trách kế toán của Ban quản trị và giữ token của ban quản trị cho bà Nguyễn Hồng Nhung - Phó ban quản trị.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

+ Đồng ý: 12/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%

+ Không đồng ý: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.

+ Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

5. Về việc sử dụng tài khoản quỹ bảo trì:

Căn cứ vào Mục 9.1.2 Điều 9 Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì có quy định, Ban quản trị nhà chung cư Sapphire không được thay đổi các số tài khoản trên trong suốt quá trình sử dụng. Như vậy Ban quản trị thống nhất vẫn sử dụng tài khoản quỹ bảo trì theo đúng quy chế và quy định của pháp luật về mở tài khoản quỹ bảo trì, tài khoản này đã được đưa vào trong quy chế và được thông báo tới các Cơ quan chức năng và niêm yết với cư dân, cụ thể như sau:
Số tài khoản: 217.00666.88

Ngân hàng: Chi nhánh BIDV Từ Liêm

Tên tài khoản: Ban quản trị nhà chung cư sapphire KĐT Goldmark City

- Các thành viên tham dự thảo luận, đóng góp ý kiến:

Ông Cường BKS: Theo thông tư của BXD quy định quỹ bảo trì chỉ để ở 1 hệ thống ngân hàng, vì vậy đề nghị BQT mới nghiên cứu kỹ các văn bản quy định trước khi thực hiện.

Ngoài ra, xem xét lại hợp đồng tiền gửi BQT cũ đã thực hiện đầu thầu sai quy chế (chỉ có 5 ngày thầu tham dự, theo quy chế là 6).

Ông Lâm: Căn cứ điều 37 thông tư 05/BXD thì STK thanh toán của BQT không được phép thay đổi do đó vẫn duy trì STK tại BIDV. Hợp đồng tiền gửi thì cứ đơn vị nào chào lãi cao sẽ được chọn.

Bà Nhung: BQT cũ có lập STK thanh toán tại MB bank không? Nếu có phải đóng ngay tài khoản thanh toán tại MBBANK.

Kết luận: Giao cho bộ phận hành chính kế toán kiểm tra, rà soát, xác minh và báo cáo lại BQT lại để giải quyết nội dung này.

⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

- + Đồng ý: 12/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%
- + Không đồng ý: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.
- + Không biểu quyết: 0/12 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

Cuộc họp kết thúc vào hồi 22 giờ 00 phút cùng ngày.

Biên bản này được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt và đã được thư ký đọc lại cho tất cả các thành viên dự họp nghe, công nhận đúng nội dung và ký tên thông qua./.

THƯ KÝ




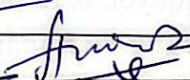

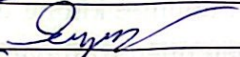

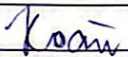
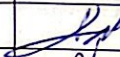

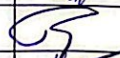
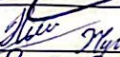
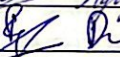
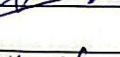
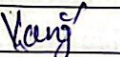
Phạm Khánh Hằng

CHỦ TỌA



Cao Tiến Nam

THÀNH VIÊN THAM DỰ

TT	Họ và tên	Chữ ký
1	Bà Nguyễn Hồng Nhung	
2	Bà Đậu Thị Thùy Hương	
3	Ông Nguyễn Đình Hiếu	
4	Ông Nguyễn Mạnh Quyết	
5	Ông Trần Văn Lâm	
6	Ông Hoàng Văn Hoàn	
7	Ông Nguyễn Tiến Đạt	
8	Ông Hồ Văn Long	
9	Ông Vũ Văn Tuyên	
10	Ông Nguyễn Trung Hiếu	
11	Ông Dương Văn Cường	
12	Ông Nguyễn Văn Thành	
13	Ông Đinh Xuân Cường	
14	Ông Nguyễn Văn Thành	
15	Bà Quách Lan Hương	
16	Ông Nguyễn Xuân Thành	