



Số 20/2024/BBH-BQT

Hà Nội, ngày 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

- Thời gian: 20 giờ 30 phút, ngày 27 tháng 10 năm 2024
- Địa điểm: Văn phòng Ban quản trị
- Chủ tọa cuộc họp: Ông Cao Tiến Nam – Trưởng BQT
- Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Khánh Hằng – Thành viên BQT
- 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 (CDT)	Vắng mặt	
4	Nguyễn Đình Hiếu	Thành viên BQT (Tòa S2)	Có mặt	
5	Nguyễn Mạnh Quyết	Thành viên BQT (Tòa S2)	Có mặt	
6	Trần Văn Lâm	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
7	Hoàng Văn Hoàn	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
8	Phạm Khánh Hằng	Thành viên BQT (Tòa S3)	Có mặt	
9	Nguyễn Tiên Đạt	Thành viên BQT (Tòa S4)	Có mặt	
10	Hồ Văn Long	Thành viên BQT (Tòa S4)	Vắng mặt	
11	Vũ Văn Tuyên	Thành viên BQT (Tòa S5)	Vắng mặt	
12	Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên BQT (Tòa S5)	Có mặt	

Số người tham dự 9/12 đạt tỷ lệ 75% đủ điều kiện tổ chức cuộc họp.

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

- Ông Dương Văn Cường - Trưởng BKS

## B. NỘI DUNG, DIỄN BIẾN CUỘC HỌP

### I. Nội dung

1. Gửi văn bản tới các Cơ quan, chính quyền đề nghị đơn đốc Chủ đầu tư thực hiện theo Thông báo 1121/TB-UBND Quận Bắc Từ Liêm và yêu cầu đơn vị quản lý hầm e dừng ngay việc chặn xe cư dân tại cửa hầm, có hành động văn minh với cư dân.
2. Gửi văn bản tới Chủ đầu tư đề nghị tổ chức họp, đối thoại với cư dân về vấn đề hầm xe hiện nay, thống nhất tìm cách giải quyết và các nội dung tồn tại trước đây chưa xử lý
3. Gửi văn bản tới Công ty TNPM về việc hủy hợp đồng vận hành ký ngày 01 tháng 6 năm 2024 theo kết luận của hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2024.
4. Tiếp tục gửi Công văn tới Tập đoàn ROX yêu cầu Chỉ đạo Công ty TNPM thay đổi và buộc thôi việc với ông Lê Phúc Lợi - Giám đốc BQL tòa nhà.

### II. Diễn biến

#### 1. Về vấn đề hầm xe ô tô hiện nay:

**Nội dung thảo luận:** Hiện nay, đơn vị quản lý hầm xe chặn xe của cư dân khi mà cư dân tuân thủ đóng đầy đủ phí dịch vụ trông giữ xe từ trước tới nay làm ảnh hưởng tới sinh hoạt, ảnh hưởng tới công tác phòng cháy chữa cháy. Theo Thông báo 1121/TB-UBND Quận Bắc Từ Liêm thì diện tích hầm xe của Chủ đầu tư là 112.887,12m<sup>2</sup> và diện tích hầm xe chung của Cư dân là 14.689,93m<sup>2</sup>, như vậy phải được hiểu hiện nay việc sở hữu và quản lý hầm xe là của chung giữa Cư dân và chủ đầu tư, do đó Chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện thống nhất, bàn giao lại cho Ban quản trị và thực hiện các nội dung theo quy định của Pháp luật tại Điều 144 Luật nhà ở năm 2023 trước khi thực hiện tự ý tăng giá. Ban quản trị là đại diện của cư dân, hoàn toàn có quyền và trách nhiệm đại diện cư dân để làm việc với CĐT và các đơn vị liên quan về vấn đề hầm xe hiện nay.

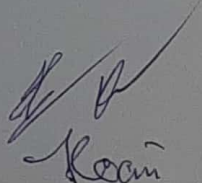
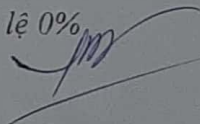
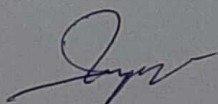
#### Ý kiến thành viên:

- Các thành viên BQT đồng ý với nội dung trên.
- Ông Cường-TBKS: Đồng ý với nội dung trên

✓ **Kết luận:** Về vấn đề hầm xe, Ban quản trị nhất trí thống nhất thông qua các nội dung công văn và gửi công văn tới các cấp chính quyền, công an báo cáo việc chủ đầu tư chưa thực hiện nghiêm túc các nội dung tại Thông báo 1121/TB-UBND và gửi công văn yêu cầu Chủ đầu tư đề nghị thực hiện đầy đủ các nội dung trên, chấm dứt việc chặn xe cư dân (cư dân đã đóng đủ phí dịch vụ trông giữ xe). Gửi công văn đề nghị Chủ đầu tư, chính quyền ngồi họp trao đổi về hầm xe và giải quyết các việc tồn đọng từ trước tới nay chưa giải quyết.

#### ⇒ **Biểu quyết thông qua kết luận:**

- + Đồng ý: 9/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%
- + Không đồng ý: 0/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%.
- + Không biểu quyết: 0/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%



Koan



## 2. Về vấn đề hợp đồng vận hành :

**Nội dung thảo luận:** Mặc dù Ban quản trị chưa nhận được đầy đủ các tài liệu từ Ban quản trị cũ (do công tác bàn giao chưa xong) nhưng với các tài liệu đã có và căn cứ vào Kết luận tại Hội nghị thường niên năm 2024 đã biểu quyết việc hủy hợp đồng vận hành để tổ chức thực hiện theo đúng quy định. Hiện nay công tác quản lý vận hành và đặc biệt là lực lượng An ninh rất yếu kém, thiếu chuyên nghiệp, mất an toàn, thêm vào đó vai trò tổ chức, năng lực lãnh đạo của ông Lê Phúc Lợi - Giám đốc BQL tòa nhà thiếu bao quát, năng lực kém và vô ý thức kỷ luật, thường xuyên tự ý triển khai các công việc mà không cần thông qua ý kiến của BQT. Việc này làm ảnh hưởng xấu tới cư dân, ảnh hưởng tới An ninh, an toàn trong khu Sapphire buộc BQT phải có hành động, quyết định cụ thể.

### Ý kiến thành viên:

- Các thành viên BQT đồng ý với nội dung trên.
- Ông Cường-TBKS: Đồng ý với nội dung trên

✓ **Kết luận:** Ban quản trị thống nhất thông qua các nội dung công văn và gửi công văn tới Công ty TNPM tuyên bố vô hiệu hợp đồng vận hành, thay đổi công ty an ninh, thay đổi phương thức thanh toán phí dịch vụ, quyết toán thanh toán. Thông qua nội dung công văn gửi tập đoàn ROX đơn vị quản lý TNPM đề nghị thay đổi ông Lê Phúc Lợi – Giám đốc BQL tòa nhà lần 2, thông qua việc cưỡng chế nếu không thay đổi Giám đốc BQL.

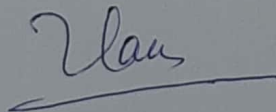
### ⇒ Biểu quyết thông qua kết luận:

- ⇒ + Đồng ý: 9/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 100%
- ⇒ + Không đồng ý: 0/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%
- ⇒ + Không biểu quyết: 0/9 phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ 0%

Cuộc họp kết thúc vào hồi 22 giờ 30 phút cùng ngày.

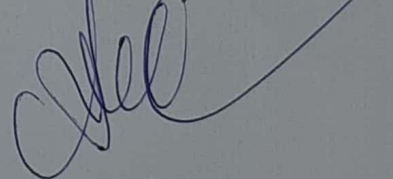
Biên bản này được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt và đã được thư ký đọc lại cho tất cả các thành viên dự họp nghe, công nhận đúng nội dung và ký tên thông qua./.

THƯ KÝ



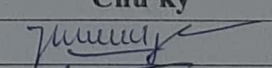
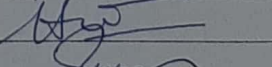
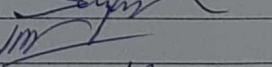
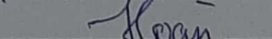

Phạm Khánh Hằng

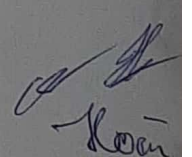
CHỦ TOA

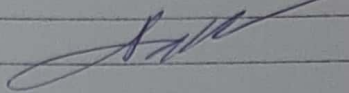
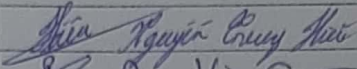
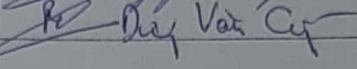


Cao Tiên Nam

### THÀNH VIÊN THAM DỰ

TT	Họ và tên	Chữ ký
1	Bà Nguyễn Hồng Nhung	
2	Ông Nguyễn Đình Hiếu	
3	Ông Nguyễn Mạnh Quyết	
4	Ông Trần Văn Lâm	
5	Ông Hoàng Văn Hoàn	



6	Ông Nguyễn Tiến Đạt	
7	Ông Hồ Văn Long	
8	Ông Vũ Văn Tuyên	
9	Ông Nguyễn Trung Hiếu	
10	Ông Dương Văn Cường	
11	Ông Nguyễn Văn Thành	
12	Ông Đinh Xuân Cường	
13	Ông Nguyễn Văn Thành	
14	Bà Quách Lan Hương	
15	Ông Nguyễn Xuân Thành	

