

Hà Nội, ngày 18 tháng 5 năm 2022

**BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN
TÒA NHÀ SDU 143 TRẦN PHÚ, HÀ ĐÔNG**
(Ngày 18 tháng 5 năm 2022)

- Hôm nay, vào hồi 20 giờ 15 phút ngày 18 tháng 5 năm 2022.
- Địa điểm tại: Hội trường Phòng Sinh hoạt cộng đồng - Tòa nhà SDU 143 - Trần Phú, Ngõ 163, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Đại diện các chủ sở hữu và người sử dụng hợp pháp:

512 chủ căn hộ căn hộ và chủ đầu tư. Các đại diện đủ tư cách tham dự. Hội nghị nhà chung cư thường niên được tiến hành đúng quy định.

2. Ban điều hành hội nghị:

- Ông Nguyễn Khắc Điền – Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà SDU 143 Trần Phú
- Chủ tọa

- Ông Trịnh Xuân Thụy – Phó Ban Quản trị.

- Ông Đặng Ngọc Tuyên – Phó Ban Quản trị.

3. Các đại biểu mời:

- Đại diện Đơn vị vận hành Tòa nhà: Ông Trần Văn Thanh

- Đại diện UBND phường Văn Quán: Ông Nguyễn Anh Tuấn.....

- Đại diện Công an phường Văn Quán: Ông Nguyễn Anh Kiên

II. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG HỘI NGHỊ

1. Hội nghị bắt đầu lúc: 20 giờ 30 phút

Ông Trịnh Xuân Thụy thay mặt Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên ngày 18/5/2022 tuyên bố lý do tổ chức Hội nghị, giới thiệu đại biểu và thông qua thư ký Hội nghị.

Hội nghị đã biểu quyết thống nhất 100% thông qua thành phần Ban điều hành Hội nghị. Ban thẩm tra tư cách đại diện, Ban thư ký.

- Ban điều hành Hội nghị:

1. Ông: Nguyễn Khắc Điền – Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà SDU 143 Trần Phú - Chủ tọa

2. Ông: Trịnh Xuân Thụy – Phó Ban Quản trị.

3. Ông: Đặng Ngọc Tuyên – Phó Ban Quản trị.



- Ban thẩm tra tư cách đại diện tham dự hội nghị gồm:
 1. Ông (Bà): - Trưởng ban.
 2. Ông(Bà): - Ủy viên.
- Thư ký Hội nghị:
 1. Ông (Bà):
 2. Ông (Bà):

III. BÁO CÁO TỔNG KẾT VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG THÔNG QUA TẠI HỘI NGHỊ:

Ông Nguyễn Khắc Điền thay mặt Ban điều hành trình bày trước Hội nghị về nội dung, chương trình Hội nghị nhà chung cư thường niên ngày 18/5/2022: Báo cáo tổng kết năm 2021. Công khai tài chính vận hành Tòa nhà, tài chính Kinh phí bảo trì và kinh phí hoạt động năm 2021. Thông qua kế hoạch của Ban quản trị năm 2022. Xin ý kiến Chủ đầu tư và hội nghị về một số ý kiến của Cư dân. Thảo luận về việc làm sổ hồng và vấn đề nước sinh hoạt

1. Báo cáo tổng kết

1.1. Tài chính vận hành Tòa nhà

Chi tiết: Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com → *Hội nghị nhà chung cư* → *Thu và chi vận hành Tòa nhà 2021* hoặc xem thông báo tại bảng tin

- Tổng thu: 2.640.521.184 VNĐ
- Tổng chi: 3.084.679.265 VNĐ
- Bù lỗ: 444.158.081 VNĐ

1.2. Tài chính Ban quản trị

Chi tiết: Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com → *Hội nghị nhà chung cư* → *Báo cáo tài chính năm 2021* hoặc xem thông báo tại bảng tin.

1.2.1. Về Kinh phí bảo trì (KPBT)

Chi tiết: Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com → *Kinh phí bảo trì* → *Sao kê kinh phí bảo trì 2021* hoặc xem thông báo tại bảng tin.

- Gốc KPBT: 9.263.830.968 VNĐ.
- Số dư KPBT tính đến ngày 31/12/2021: 11.224.292.066 VNĐ.
- Trong đó: + KPBT gửi có kỳ hạn: 11.100.000.000 VNĐ.
- + KPBT trong tài khoản thanh toán: 124.292.066 VNĐ.

1.2.2. Về kinh phí hoạt động (KPHĐ):

Chi tiết: Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com → *Kinh phí hoạt động* → *Sao kê kinh phí hoạt động 2021* hoặc xem thông báo tại bảng tin.

- Số dư KPHĐ tính đến ngày 31/12/2021:
- Trong đó: + KPHĐ gửi có kỳ hạn: 150.000.000 VNĐ.
- + KPHĐ trong tài khoản thanh toán: 100.273.051 VNĐ.

2. Kế hoạch hoạt động của Ban quản trị

2.1. Kế hoạch bảo trì định kỳ

- Tiếp tục thực hiện bảo trì định kỳ các hạng mục đã và đang thực hiện.
- Thay thế phụ tùng thiết bị của các hạng mục bảo trì định kỳ khi hỏng hoặc đơn vị bảo trì khuyến cáo thay thế. Thay thế sửa chữa cửa ngăn cháy nếu hư hỏng.
- Bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- Vệ sinh 16 đường ống chính cấp nước từ bể mái xuống các tầng căn hộ nếu các đường ống này được lắp van xả đáy (Tổng chiều dài ước tính khoảng 900 mét). Chu kỳ vệ sinh đường ống chính cấp nước là từ 2 đến 3 năm. Giá vệ sinh là 4.000.000 VND/tầng hoặc từ 150.000 VND đến 180.000 VND/1m ống (Chưa có thuế VAT)

2.2. Kế hoạch bảo trì, sửa chữa không định kỳ.

- Sửa chữa hệ thống thang sử dụng cho việc kiểm tra, thau rửa bể mái bằng vật liệu ống thép mạ kẽm (Ống nước).
- Sửa chữa nắp bể ngầm (3 nắp bể).

2.3. Kế hoạch hoạt động khác

- Phối hợp với Cư dân và CĐT thực hiện việc làm sổ hồng.
- Sửa chữa, sơn tường hộp kỹ thuật tại một số căn hộ.
- Nhận bàn giao tài sản (các hạng mục Tòa nhà và phần diện tích chung) từ Chủ đầu tư).
- Bàn giao các tài sản chung của Tòa nhà cho Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.
- Ký phụ lục hợp đồng với Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.
- Điều chỉnh giá dịch vụ vận hành Tòa nhà và phí gửi xe theo theo nguyên tắc đảm bảo đủ chi phí vận hành Tòa nhà theo phương án vận hành Tòa nhà hiện tại và áp dụng sau khi BQT nhận bàn giao tài sản từ Chủ đầu tư, đồng thời Hợp đồng Vận hành Tòa nhà hết hiệu lực.
- Ký lại hợp đồng Vận hành Tòa nhà với Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.

IV. CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CƯ DÂN TRONG HỘI NGHỊ

1. Thiết kế và lắp đặt van xả đáy cho 16 đường ống chính cấp nước từ bể mái xuống các tầng căn hộ.

- Ý kiến của Chủ đầu tư: ông Thụy đại diện Chủ đầu tư đồng ý lắp đặt van xả đáy.

- Biểu quyết của Cư dân:

+ Đồng ý: Hội nghị nhất trí đồng ý

+ Không đồng ý: 01 cư dân không đồng ý

+ Ý kiến khác: Chủ căn hộ 1403 không hiểu về kỹ thuật nên không quyết định được. Chủ căn hộ 2704 đồng ý, nhưng trách nhiệm phải là Chủ đầu tư hoặc Công ty nước sạch. Chủ căn hộ 1714 ý kiến nếu sử dụng nước Hà Đông thì phải chấp nhận nguồn nước đó. Chủ căn hộ 2003 Ban quản trị phải xem xét nguyên nhân và xử lý như thế nào, chứ cư dân không biết.

Ông Điền (Trưởng ban quản trị): Nếu Cư dân kiến nghị thì Ban quản trị mới làm xả đáy.

2. Thiết kế và lắp đặt lọc nước tổng.

Ban quản trị không xin ý kiến về thiết kế và lắp đặt lọc nước tổng.

V. CÁC NỘI DUNG THẢO LUẬN TẠI HỘI NGHỊ

1. Chủ căn hộ 2003 (Bà Hạnh): Báo cáo hoạt động kinh doanh là 1.300.000.000 VNĐ, nhưng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là 996.898.000 VNĐ. Như vậy là lỗ 263.000.000. Tuy nhiên Ban quản trị lại báo cáo là lãi 67.570.000 VNĐ. Mặt khác, tại sao chi bảo trì năm 2021 gấp 3 lần chi bảo trì năm 2020? Đề nghị Ban quản trị giải trình.

2. Chủ căn hộ 1403 (Ông Hy): Đề nghị Hội nghị thành lập Tổ Kiểm tra.

3. Chủ căn hộ 910 (Ông Tuấn Anh): Thành lập Tổ Kiểm tra, ít nhất 3 người để Tổ Kiểm tra làm việc hỗ trợ, giúp việc Ban quản trị về báo cáo tài chính Ban quản để báo cáo Cư dân.

4. Chủ căn hộ 2003 (Bà Hạnh): Chúng tôi tin tưởng Ban quản trị có đủ năng lực trình độ chứ không phải là chúng tôi không tin tưởng. Chúng tôi chỉ đề nghị Ban quản trị giải trình các thắc mắc của chúng tôi.

5. Chủ căn hộ 1714: Thay cáp tải, puly thang máy, Ban quản trị thông báo với cư dân ở thời điểm nào? Lý do vì sao phải thay? Thay ở thời điểm nào? Tôi không thấy dừng để thay?

6. Chủ căn hộ 1808: Tôi đề nghị Ban quản trị không đưa chúng tôi vào ma trận tài chính trên Webside vì chúng tôi không phải ai cũng biết về công nghệ để vào mạng kiểm tra.

7. Chủ căn hộ 519 (Ông Tuyền): Minh quản lý hàng chục tỷ mà không có chuyên môn thì cũng phải xem lại. Vấn đề sổ hồng, Ban quản trị tiến hành đến đâu rồi? Từ năm 2015 đến bây giờ vẫn chưa làm được sổ? Các anh hứa rất nhiều lần rồi.

8. Chủ căn hộ 2003 (Bà Hạnh): Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước chưa? Hồ sơ làm sổ, Chủ đầu tư chuẩn bị đến đâu rồi? Tại sao phải bốc thăm 50 căn hộ làm sổ một đợt? Cho chúng tôi một bản công chứng.

9. Cư dân: Tôi rất tin tưởng Ban quản trị, không có ý kiến trích Ban quản trị. Chúng tôi bỏ tiền ra mua căn hộ. Nghĩa vụ Chủ đầu tư phải làm sổ. Tôi khẳng định Chủ đầu tư có vấn đề nên việc làm sổ đã chậm trễ. Tôi đề nghị trả lời bằng văn bản.

10. Cư dân: Tòa nhà này có một số vấn đề về sai phạm trong xây dựng. Cơ quan chức năng thẩm định hồ sơ. Hồ sơ tốt sẽ được duyệt cấp sổ hồng. Hồ sơ không đạt thì Chủ đầu tư đã có giải pháp gì để giải quyết việc đó chưa?

11. Chủ căn hộ 2113 (Ông Linh): Tôi đề nghị Cư dân cùng hỗ trợ Ban quản trị. Vấn đề nước sạch tại sao chúng ta không làm? Tôi đề nghị ai có chuyên môn thì góp ý, tham gia giám sát. Tiền nào của ấy, cái gì chưa rõ thì hỏi.

12. Chủ căn hộ 702: Đề nghị Cư dân và Ban quản trị lựa chọn người tham gia Ban quản trị và Tổ Kiểm tra có đầy đủ các thành phần về chuyên môn sâu.

13. Trưởng Ban quản trị (Ông Điền): Đề nghị Hội nghị giới thiệu Cư dân vào Tổ Kiểm tra và đề nghị Cư dân ứng cử vào Tổ Kiểm tra.

Ban quản báo cáo Hội nghị về đơn vị bảo trì thang máy: Ban quản trị đã chấm dứt Hợp đồng với Công ty TNHH MTV thang máy Mitsubishi Việt Nam và đã ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần thang máy và dịch vụ kỹ thuật I Phát thuwacj hiện công tác bảo trì thang máy Tòa nhà

Ban quản trị, Ban quản lý và Chủ đầu tư đã lần lượt giải thích cho một số ý kiến không hợp lý và giải trình những vấn đề mà Cư dân chưa rõ. Đồng thời tiếp thu những ý kiến đóng góp xây dựng của Cư dân. Hội nghị không đề cử, ứng cử vào Tổ Kiểm tra tài chính Ban quản trị. Sau Hội nghị, Ban quản trị sẽ gửi công văn mời Cư dân tham gia vào Tổ Kiểm tra.

Biên bản Hội nghị 5 trang được lập thành 5 bản có giá trị như nhau và được thông qua Hội nghị. Trong đó UBND phường Văn Quán giữ 01 bản, Chủ đầu tư giữ 01 bản, dán tại bảng tin 01 bản, Ban quản trị giữ 02 bản. Cư dân tham gia Hội nghị không có ý kiến gì thêm.

BAN ĐIỀU HÀNH HỘI NGHỊ

THƯ KÝ HỘI NGHỊ



Nguyễn Khắc Điền Đặng Ngọc Tuyên Trịnh Xuân Thụy Nghiêm Quang Tuấn
(Chủ tọa)

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG VĂN QUÁN

5

Nguyễn Đức Tuấn