

**BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
TÒA NHÀ SDU 143 TRẦN PHÚ, HÀ ĐÔNG**

- Hôm nay, vào hồi 20 giờ 00 phút ngày 29 tháng 11 năm 2023.
- Địa điểm tại: Hội trường Phòng Sinh hoạt cộng đồng - Tòa nhà SDU 143 - Trần Phú, 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:

Chủ căn hộ, chủ đầu tư và người sử dụng căn hộ.

2. 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.

- Thư ký Hội nghị:

1. Ông (Bà): **Nguyễn Ngọc Linh** chủ căn hộ 2113

3. Các đại biểu mời:

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

- Đại diện UBND phường Văn Quán: Bà Lê Thị Huệ

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

II. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG HỘI NGHỊ

Hội nghị bắt đầu lúc: 20 giờ 00 phút

Ông Đặng Ngọc Tuyên thay mặt Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên 2023 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 và thư ký Hội nghị.

Ông Nguyễn Khắc Điền thay mặt Ban điều hành trình bày trước Hội nghị về chương trình Hội nghị gồm các nội dung: Báo cáo thu – chi tài chính năm 2023 của đơn vị vận hành Tòa nhà và của Ban quản trị; Kế hoạch thu – chi tài chính năm 2024 của đơn vị vận hành Tòa nhà; Kế hoạch bảo trì, sửa chữa, mua sắm năm 2024 của Ban quản trị; Kế hoạch bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2026 và Xin ý kiến

Hội Nghị về xử lý xe đạp xe máy vô chủ, sửa đổi bổ xung Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà SU – 143 Trần Phú.

III. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ban quản lý (Đơn vị vận hành Tòa nhà) báo cáo tài chính vận hành Tòa nhà 9 tháng đầu năm 2023.

- Tổng thu tài chính vận hành Tòa nhà: 2.400.325.218 VNĐ (Hai tỷ, bốn trăm triệu, ba trăm hai năm nghìn, hai trăm mười tám đồng)
- Tổng chi tài chính vận hành Tòa nhà: 2.547.149.958 VNĐ (Hai tỷ, năm trăm bốn bảy triệu, một trăm bốn chín nghìn, chín trăm năm tám đồng)
- Lỗ: 146.824.740 VNĐ (Một trăm bốn sáu triệu, tám trăm hai bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng)

2. Đề xuất phí dịch vụ năm 2024

- Phí dịch vụ khu căn hộ và khu thương mại: Đối với khu căn hộ là 3.700 VNĐ/m²/tháng (Ba nghìn, bảy trăm đồng một mét vuông một tháng), Đối với khu thương mại là 10.000 VNĐ/m²/tháng (Mười nghìn đồng một mét vuông một tháng).
- Phí gửi xe ô tô: 1.200.000 VNĐ/tháng (Một triệu hai trăm nghìn đồng một tháng).
- Phí gửi xe máy: 80.000 VNĐ/tháng (Tám mươi nghìn đồng một tháng). Đối với xe máy thứ 3 là 90.000 VNĐ/tháng (Chín mươi nghìn đồng một tháng). Đối với xe máy thứ 4 là 100.000 VNĐ/tháng (Một trăm nghìn đồng một tháng).
- Phí gửi xe đạp: 30.000 VNĐ/tháng (Ba mươi nghìn đồng một tháng).

Ý kiến của Cư dân tại Hội nghị về thu chi tài chính vận hành Tòa nhà:

- Ông Tú (Căn hộ 1408): Tại sao không tăng phí gửi xe ô tô và phí dịch vụ khu thương mại?
- Ông Thành (Căn hộ 2315): Vé lượt có tăng không? Đề nghị phí gửi xe máy tính bình quân.
- Ông Biên (Căn hộ 3102): Đề nghị cho Cư dân xem trước báo cáo của Ban quản lý (Đơn vị vận hành Tòa nhà).
- Bà Hạnh (Căn hộ 2003): Trước Hội nghị phải đưa cho Cư dân để Cư dân biết. Không đồng ý tăng phí dịch vụ. Nếu lỗ thì Ban quản trị đưa ra mức giá phù hợp, phải có phương án + dự toán. Tăng phí dịch vụ thì chất lượng phải tăng. Mở thầu vận hành Tòa nhà.

Ngoài các ông bà Cư dân có ý kiến trên, tất cả các ông bà Cư dân còn lại có mặt dự Hội nghị nhà chung cư Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú đều nhất trí với báo cáo thu – chi tài chính vận hành Tòa nhà 9 tháng đầu năm 2023 và nhất trí phương án thu – chi tài chính vận hành Tòa nhà năm 2024 với mức phí dịch vụ nêu trên.

Ban quản trị và đơn vị vận hành Tòa nhà đã lần lượt giải thích, trả lời thỏa đáng ý kiến của các ông bà chủ căn hộ 1408, 2315, 3102, 2003 và giải trình những vấn đề mà Cư dân chưa rõ. Đồng thời tiếp thu nhưng ý kiến đóng góp xây dựng của Cư dân.

Hội nghị đã nhất trí đề xuất phí dịch vụ vận hành Tòa nhà năm 2024 (Có kèm theo Kế hoạch Thu, chi phí quản lý vận hành Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú năm 2024), không ai có ý kiến gì thêm.

3. Ban quản trị báo cáo tài chính

2.1. Về Kinh phí bảo trì (KPBT)

Chi tiết Quý khách, Đại biểu, Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com hoặc xem thông báo tại bảng tin.

- Gốc KPBT: 9.263.830.968 VNĐ.

- Số dư KPBT tính đến ngày 20/11/2023: 12.023.510.000 VNĐ.

Trong đó: + KPBT gửi có kỳ hạn: 12.000.000.000 VNĐ.

+ KPBT trong tài khoản thanh toán: 23.510.000 VNĐ.

KPBT tăng so với ngày 31/12/2022 là: 482.590.000 VNĐ

2.2 Về kinh phí hoạt động (KPHĐ):

Chi tiết: Quý khách, Đại biểu, Cư dân truy cập vào địa chỉ: toanhasdu.com hoặc xem thông báo tại bảng tin.

- Số dư KPHĐ tính đến ngày 20/11/2023:

Trong đó: + KPHĐ gửi có kỳ hạn: 700.000.000 VNĐ.

+ KPHĐ trong tài khoản thanh toán; 57.450.000 VNĐ.

KPHĐ tăng so với ngày 31/12/2022 là: 278.850.000 VNĐ

IV. KẾ HOẠCH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH BẦU BAN QUẢN TRỊ TRÌNH HỘI NGHỊ THÔNG QUA

1. Thực hiện bảo trì định kỳ thang máy, máy phát điện, hệ thống camera - âm thanh, hệ thống phòng cháy chữa cháy.... theo kế hoạch đã được Hội nghị nhà Chung cư năm 2019 thông qua.

2. Thay thế các phụ tùng theo khuyến cáo của đơn vị bảo trì (Theo giá thị trường có cạnh tranh).

3. Lắp điều hòa sảnh tầng 1 phục vụ Cư dân chờ thang máy (Theo giá thị trường có cạnh tranh).

4. Sử dụng phòng sân thượng làm phòng sinh hoạt văn nghệ và sơn, sửa, trang bị phục vụ sinh hoạt văn nghệ (Theo giá thị trường có cạnh tranh).

5. Vớt rác bề phốt.
6. Ốp, lát cầu thang bộ từ sảnh Tầng 1 xuống tầng hầm 1 và tầng hầm 2 (Theo giá thị trường có cạnh tranh).
7. Điều chỉnh phí dịch vụ theo nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư (Có phương án kèm theo).
8. Điều chỉnh tăng các khoản chi thù lao Ban quản trị phù hợp với thực tế. Mức điều chỉnh căn cứ vào mức thù lao hiện hưởng của Ban quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2023.
9. Thực hiện các công việc phát sinh khác và báo cáo cư báo cáo với Cư dân tại Hội nghị thường niên gần nhất.
10. Tổ chức bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 vào ngày 29/12/2023.
11. Tiêu chuẩn và quy trình bầu Ban quản trị.
 - Ban quản trị số lượng từ 02 đến 04 người (Không kể người của Chủ đầu tư). Cư dân tham gia Ban quản trị là người tự nguyện, có thời gian để hoàn thành công việc quản trị Tòa nhà, có kinh nghiệm trong công tác quản trị, đồng thời phải có một trong các tiêu chuẩn sau:
 - + Có trình độ chuyên môn, kiến thức về Pháp luật;
 - + Có trình độ chuyên môn, kiến thức về Kỹ thuật;
 - + Có trình độ chuyên môn, kiến thức về Tài chính Kế toán.
 - Chuẩn bị nhân sự:
 - + Ban trị ban hành mẫu Giấy đăng ký đề cử, ứng cử vào Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026; Giấy mời Cư dân tham gia đề cử, ứng cử vào Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 và công bố tại bảng tin và đăng trên Website toanhasdu.com trước Hội nghị bầu ban quản trị 3 tuần.
 - + Cư dân tham gia đề cử, ứng cử gửi Giấy đăng ký đề cử, ứng cử vào Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 cho Ban quản trị.
 - + Nếu số người đăng ký đề cử, ứng cử vào Ban quản trị vượt quá 04 người, Ban quản trị sẽ tổ chức hiệp thương để danh sách trong phiếu bầu từ 02 đến 04 người. Ban quản trị sẽ công bố danh sách đề cử, ứng cử và Ban quản trị nhiệm kỳ mới tại bảng tin và đăng trên Website toanhasdu.com trước Hội nghị bầu ban quản trị 1 tuần.
 - + Người được bầu là người không bị gạch tên ghi sẵn trong phiếu bầu. Cư dân có thể bầu người khác không có danh sách trong phiếu bầu bằng cách ghi thêm (Viết tay) tên người mà Cư dân bầu vào trong phiếu bầu. Người trúng cử Ban quản trị là người có tỷ lệ phiếu bầu đạt từ 50% trở lên. Trưởng Ban quản trị do các thành viên trúng cử tại Hội nghị bầu sau Hội nghị.
 - Tại Hội bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 vào ngày 29/12/2023 chỉ có một nội dung duy nhất là bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026.

Ý kiến của Cư dân tại Hội nghị về kế hoạch năm 2024 và Kế hoạch bầu Ban quản trị:

- Bà Nhung (Căn hộ 1908): Ban quản lý và Ban quản trị rất đáng hoàng, minh bạch, quan hệ phối hợp rất tốt. Cư dân chưa rõ thì trao đổi với Ban quản trị, Ban quản lý. Tăng phí dịch vụ thì chất lượng dịch vụ phải tăng. Tăng cường vệ sinh khu hóa vàng vào ngày lễ, ngày rằm. Gửi xe cần ưu tiên Cư dân chính thức Tòa nhà, cắt giảm người thuê văn phòng. Ban quản trị có phương án bảo trì phần tường ngoài Tòa nhà. Bảo trì nơi công cộng bị thấm nước, khu thông gió, phòng cháy chữa cháy. Ban quản trị kiểm tra đường điện nấp cho xe điện. Nhiều Cư dân mang xe máy lên khu căn hộ để ngoài hành lang Tòa nhà, cản trở lối thoát hiểm. Đề nghị lắp thêm camera ngoài hành lang các tầng căn hộ.

- Bà Hạnh (Căn hộ 2003): Tại sao vận chuyển hàng hóa lại phải mất phí, không có trong phương án thu chi quản lý vận hành Tòa nhà.

- Ông Thành (Căn hộ 2315): Tòa nhà thấm rất nhiều, chủ yếu từ nhà vệ sinh, ban công do chất lượng kém, thấm xuống nền rồi thấm ra ngoài. Nhiều căn hộ lắp vòi rửa, để ngược điều hòa chảy ở ban công. Đề nghị các căn hộ tự sửa bên trong, Ban quản trị mua cát để Cư dân dùng cho việc sửa chữa. Cửa thang bộ, Hầm 2 cần làm gọn đường dây điện. Hầm 1 có cửa bị chèn gạch ảnh hưởng phòng chống cháy nổ.

- Ông Hậu (Căn hộ 1206): Ban quản trị nghiên cứu chống thấm. Trục kỹ thuật trước căn hộ 1208 có mảng tường 3-4m² chuẩn bị sập, không đảm bảo an toàn. Các cửa chống cháy, Ban quản trị chưa có phương án. Đèn exit hồng, trần thành cao hồng, cần thay thế sửa chữa. Cầu thang bộ nhiều ổ voi ổ gà đề nghị sửa chữa. Đồ đạc trong thang bộ rất nhiều.

- Ông Chiến (Căn hộ 3112): Lối thoát hiểm bên Đền bị chặn, đề nghị Ban quản trị xem xét.

- Ông Thành (Căn hộ 2315): Quảng cáo rao vặt bừa bãi, đề nghị Ban quản trị bóc bỏ các quảng cáo rao vặt, sơn lại tường sau M2.

Ngoài các ông bà Cư dân có ý kiến trên, tất cả các ông bà Cư dân còn lại có mặt dự Hội nghị nhà chung cư Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú đều nhất trí với báo cáo tài chính của Ban quản trị, nhất trí kế hoạch năm 2024, nhất trí kế hoạch bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026.

Ban quản trị Tòa nhà đã lần lượt giải thích, trả lời thỏa đáng ý kiến của các ông bà chủ căn hộ 1908, 2003, 2315, 1206, 3112, và giải trình những vấn đề mà Cư dân chưa rõ. Đồng thời tiếp thu nhưng ý kiến đóng góp xây dựng của Cư dân.

Hội nghị đã nhất trí Kế hoạch năm 2024 và Kế hoạch bầu Ban quản trị, không ai có ý kiến gì thêm.

V. XIN Ý KIẾN HỘI NGHỊ

A. Về việc xử lý xe máy, xe đạp gửi dưới hầm xe nhưng không có người sử dụng và không có người nộp phí gửi xe (Xe vô chủ).

1. Ban quản trị phối hợp với Ban quản lý thống kê xe máy, xe đạp vô chủ để dưới hầm và thông báo trên các phương tiện thông tin của Tòa nhà cho Cư dân đến nhận xe và nộp phí gửi xe cho Ban quản lý.

2. Thời hạn để chủ xe đến nhận xe là 01 tháng kể từ ngày Ban quản trị và Ban quản lý thông báo. Nếu sau 01 tháng kể từ ngày thông báo, những xe chưa có người nhận sẽ được Ban quản trị và Ban quản lý thông báo lại lần hai.

3. Sau thời gian 01 tuần kể từ ngày thông báo lần 2, những xe không có người nhận, Ban quản trị và Ban quản lý sẽ tổ chức thanh lý đối với các xe đạp và mời Cư dân Tòa nhà chứng kiến. Đối với xe máy, Ban quản trị và Ban quản lý sẽ giao cho UBND phường Văn Quán.

B. Về việc sửa đổi, bổ xung Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà SDU 143 Trần Phú, Hà Đông.

1. Thay thế cụm từ "**nhà chung cư**" bằng cụm từ "**Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú**" tại các Điều từ Điều 1 đến Điều 10.

2. Chỉnh sửa, bổ xung Khoản 4 Điều 2:

Chăn, thả, di chuyển, nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo và các loài động vật khác trong Toà nhà SDU – 143 Trần Phú làm ảnh hưởng đến Cư dân Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

3. Bổ xung Khoản 10 Điều 9:

Được đăng ký gửi theo tháng tối đa 02 xe máy. Nếu gửi tháng xe đạp thì 02 xe đạp được tính tương đương với 01 xe máy.

Đăng ký gửi tháng xe máy thứ 3, chỉ được chấp nhận nếu trong trường hợp hầm xe Toà nhà SDU – 143 Trần Phú vẫn còn khả năng tiếp nhận thêm xe máy và chỉ ưu tiên các trường hợp xe được chủ căn hộ sử dụng cho mục đích đi lại phục vụ công việc;

Khoản 10 Điều 9 của Quy chế cũ chuyển thành Khoản 11 Điều 9 Quy chế sửa đổi bổ xung.

Ý kiến của Cư dân tại Hội nghị về phương án xử lý xe vô thừa nhận tại Hầm xe và nhất trí nội dung sửa đổi, bổ xung Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà:

- Ông Biên (Căn 3102): Đổi tên Nội quy Tòa nhà có ảnh hưởng gì đến Cư dân không?

- Chủ căn hộ 1803: Đề nghị mỗi căn hộ được gửi 3 xe + xe đạp.

- Ông Hậu (Căn hộ 1206): Xe không có chỗ để, ô tô của Cư dân rất nhiều, đề nghị đưa ra đầu giá gửi xe.

- Chủ căn hộ 1602: Hầm 1 và Hầm 2 rất chật hẹp, nhiều khi không vào để xe được, trong khi đó có xe để bụi bám do lâu ngày không sử dụng. Đề nghị Ban quản trị có phương án.

Ngoài các ông bà Cư dân có ý kiến trên, tất cả các ông bà Cư dân còn lại có mặt dự Hội nghị nhà chung cư Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú đều nhất trí với phương án xử lý xe vô thừa nhận tại Hầm xe và nhất trí nội dung sửa đổi, bổ xung Nội quy quản lý, vận hành Tòa nhà Sdu – 143 Trần Phú, Hà Đông.

Ban quản trị Tòa nhà đã lần lượt giải thích, trả lời thỏa đáng ý kiến của các ông bà chủ căn hộ 3102, 1206, 3102, 1803 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 đã nhất trí với phương án xử lý xe vô thừa nhận tại Hầm xe và nhất trí nội dung sửa đổi, bổ xung Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông.

VI. CÁC Ý KIẾN KHÁC TẠI HỘI NGHỊ

Cư dân đề nghị Chủ đầu tư cho biết về kế hoạch làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Ông Trịnh Xuân Thụy, đại diện Chủ đầu tư trả lời: Chủ đầu tư đã hoàn thiện 2 đợt làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho 100 căn hộ. Đợt 3 đã hoàn thiện nộp hồ sơ cho 80 căn hộ tiếp theo. Đến cuối tháng 12/2023, dự kiến sẽ thu hồ sơ của toàn bộ các căn hộ còn lại để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Hội nghị kết thúc vào 23h00 cùng ngày. Biên bản Hội nghị gồm 7 trang được thông qua Hội nghị và được lập thành 5 bản có giá trị như nhau. Ban quản trị giữ 01 bản, Chủ đầu tư giữ 01 bản, Đơn vị vận hành Tòa nhà giữ 01 bản, Gửi UBND phường Văn Quán 01 bản, công bố tại bảng tin 01 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
(Chủ tọa)

Trịnh Xuân Thụy

Nguyễn Ngọc Linh