

BAN QUẢN TRỊ
NHÀ CHUNG CƯ
TÒA NHÀ
THE TERRA AN HƯNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2023

Số: 27/BB-BQT

**BIÊN BẢN HỌP BAN QUẢN TRỊ
NHÀ CHUNG CƯ THE TERRA AN HƯNG**

I. Thời gian và địa điểm

- Thời gian:** Vào hồi 20 giờ 20 phút, ngày 10 tháng 10 năm 2023
- Địa điểm:** Phòng sinh hoạt cộng đồng, tầng 4, V3, The Terra An Hưng

II. Thành phần tham dự

1. Các thành viên của Ban Quản trị Nhà chung cư The Terra An Hưng (sau đây gọi tắt là “BQT”), bao gồm:

- Bà Trần Thị Hoài – Trưởng Ban Quản Trị
- Ông Nguyễn Xuân Trường – Phó Ban Quản Trị
- Ông Nguyễn Kiên Cường – Phó Ban Quản Trị
- Ông Hoàng Văn Hùng – Thành Viên Ban Quản Trị

Vắng mặt (có lý do):

- Bà Hoàng Thị Kim Oanh – Phó Ban Quản Trị - Vắng mặt (đã có thông báo ngày 24/7/2023 về việc sẽ từ nhiệm từ ngày 1/8/2023)
- Ông Đinh Thế Ngọc – Thành Viên Ban Quản Trị - Vắng mặt (đã gửi văn bản xin từ nhiệm ngày 22/7/2023)
- Ông Nguyễn Thanh Hà – Thành Viên Ban Quản Trị (đã gửi văn bản xin miễn nhiệm BQT theo quy chế)

Như vậy, cuộc họp Ban Quản Trị có sự tham gia của 04 thành viên. Theo Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, cuộc họp của Ban Quản Trị được tiến hành hợp lệ.

2. Chủ tọa và Thư ký

Chủ tọa: Bà Trần Thị Hoài

Chủ tọa cuộc họp cử Ông Nguyễn Xuân Trường làm thư ký cuộc họp Ban Quản Trị.

III. Nội dung cuộc họp

Bắt đầu cuộc họp Bà Trần Thị Hoài – Chủ tọa cuộc họp trình bày nguyên tắc triệu tập của cuộc họp Ban Quản Trị theo quy chế hoạt động của BQT và lý do triệu tập cuộc họp.

Nội dung 1: Thảo luận nội dung và thống nhất đưa ra nghị quyết (theo) Công văn số 270/UBND-ĐC của UBND phường La Khê ngày 27/09/2023 yêu cầu BQT thực hiện ngay việc tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư quy định tại khoản 4 điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019

- Ý kiến ông Cường:
 - Cần hiểu từ “ngay” ở đây là đúng trình tự.
 - Các thành viên BQT cần thống nhất lịch thực hiện theo công văn CĐT để kiểm đếm nốt phần thiết bị chung còn thiếu sót.
 - Đối với diện tích chung riêng: BQT có ý kiến rõ ràng với CĐT là đồng ý hay không đồng ý với bản vẽ của CĐT. Nội dung này không có trong công văn của CĐT, chúng ta có thể tham khảo án lệ 51 năm 2021.
 - Chỉ ký nhận hồ sơ đúng danh mục theo quy chế nhà chung cư tại thông tư 02 và thông 06.
 - Tất cả ý kiến của tôi không đứng trên lợi ích của ai (không đứng trên lợi ích CĐT lẫn lợi ích của các CSH) mà thực hiện theo tinh thần pháp luật.
 - Tôi phản đối gửi công văn tới CĐT với các nội dung đã gửi. Nếu các TV BQT thấy chưa thỏa đáng, đề nghị BQT gửi các vướng mắc tới các cơ quan chức năng, thí dụ: Cục giám định BXD nơi đã đưa ra văn bản nghiệm thu đưa tòa nhà vào sử dụng.... Ý kiến này phát biểu với tư cách thành viên BQT.
- Ý kiến bà Hoài:
 - Giữa CĐT và BQT đã gửi công văn đi lại nhiều lần mà không đồng thuận và đã gửi ra chính quyền địa phương, do đó, đã có cuộc họp giữa CĐT, BQT và chính quyền phường La Khê. Trên cơ sở kết luận của cuộc họp và công văn 270 của phường La Khê, tôi đề nghị BQT nhận bàn giao theo đúng khoản 4 điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019.
 - Trích dẫn thông tư 06/2019/TT-BXD: “*Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư*”, đề nghị BQT thực hiện theo nội dung này.
 - Nhất trí với ý kiến ông Cường là chỉ nhận những gì mà thông tư quy định.

- BQT là đại diện cho các CSH và phải chịu trách nhiệm trước các CSH và pháp luật, vì vậy, cần làm đúng theo quy định của pháp luật.
 - Việc chưa nhận bàn giao gây thiệt hại:
 - Chậm lấy kinh phí bảo trì gây ảnh hưởng lợi ích kinh tế.
 - BQT hạn chế trong các vấn đề liên quan tới quản lý vận hành, không có chế tài để làm việc với các bên liên quan. Thí dụ: các bất cập liên quan tới nước sạch, chưa có quyền quyết định đơn vị quản lý vận hành để đảm bảo chất lượng dịch vụ như kỳ vọng.
- Ý kiến của ông Trường:
- Đề nghị bà Hoài cho quan điểm rõ ràng về vấn đề bàn giao
 - Đề nghị ông Cường làm rõ vai trò, vị trí của mình khi phát biểu về vấn đề bàn giao.
 - Đây chỉ là quyết định hành chính của UBND phường La Khê đối với vấn đề dân Đây chỉ là quyết định hành chính của UBND phường La Khê đối với vấn đề dân sự giữa BQT, là đại diện được ủy quyền của các CSH, và CĐT là Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest.
 - Như quyết định, BQT cần làm đúng quy định pháp luật về việc tiếp nhận hồ sơ nhà Chung cư theo quy định trong Khoản 4, Điều 1, Thông tư 06/2019/TT-BXD.
 - BQT chưa thể ký nhận bàn giao hồ sơ do hai phía chưa hoàn thành các điều kiện cần và đủ theo quy định của pháp luật. Trích dẫn đoạn quy định liên quan:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 như sau:

...

4. Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

 1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở.
 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà chung cư không còn hồ sơ lưu trữ thì phải lập lại hồ sơ hoàn công của công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
 3. Việc lưu trữ và bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này; trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ bàn giao cho Ban quản trị gồm:

- Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất.

- Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình.

- Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng;

...

4. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên. Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư.

”

- Theo quy định của pháp luật nêu trên, các điều kiện cần và đủ chưa thỏa mãn gồm:
 - CĐT chưa làm rõ hồ sơ dự án được lập trên thiết kế đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của pháp luật xây dựng.
 - Hai phía chưa hoàn thành kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung, CĐT cũng chưa làm rõ hồ sơ liên quan để có cơ sở đi kiểm đếm, phân định thực tế phần sở hữu chung.

- Đề nghị CĐT trả lời, làm rõ trực tiếp các vấn đề BQT hỏi ở công văn số 30 CV/BQT ngày 22/9/2023

- Ý kiến của ông Hùng: Như nội dung thông tư 06/2019/TT-BXD phía dưới:

“4. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên. Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư.”

 - Theo quy định của pháp luật nêu trên, các điều kiện cần và đủ chưa thỏa mãn gồm:
 - CĐT chưa làm rõ hồ sơ dự án được lập trên thiết kế đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của pháp luật xây dựng.
 - Hai phía chưa hoàn thành kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung, CĐT cũng chưa làm rõ hồ sơ liên quan để có cơ sở đi kiểm đếm, phân định thực tế phần sở hữu chung.
 - Đề nghị CĐT trả lời, làm rõ trực tiếp các vấn đề BQT hỏi ở công văn số 30 CV/BQT ngày 22/9/2023
 - Đề nghị bà Hoài nêu lên các điểm cần làm rõ.

Ông Cường, bà Hoài đề xuất nghị quyết:

- BQT thống nhất lịch kiểm đếm nốt danh sách các thiết bị còn thiếu theo danh sách CĐT gửi, dự kiến ngày 15/10/2023.

Biểu quyết của các thành viên Ban Quản Trị như sau:

- + Thành viên Trần Thị Hoài: Đồng ý
- + Thành Viên Nguyễn Xuân Trường: Không đồng ý.

Lý do: Nếu nghị quyết chỉ nêu chung chung như trên thì tôi không đồng ý. Tôi chỉ nhất trí kiểm đếm các trang thiết bị còn thiếu liên quan tới đèn chiếu sáng, công tắc, nắp thoát nước phòng rác, đèn khẩn cấp... như từng rà soát trong quá trình bàn giao trước đây. Các hệ thống thang máy, hệ thống điện (máy biến áp), hệ thống cấp thoát nước, Chủ đầu tư chưa làm rõ như công văn 30/CV-BQT đã gửi ra nên chưa có cơ sở để đi nhận bàn giao. Tôi sẽ không đồng ý ký biên bản nếu BQT không làm rõ đi kiểm đếm những thiết bị còn thiếu nào.

- + Thành viên Nguyễn Kiên Cường: Đồng ý
- + Thành viên Hoàng Văn Hùng: Không đồng ý.

Lý do: Đề nghị nội dung nghị quyết nói rõ kiểm đếm những thiết bị gì, tôi chỉ đồng ý kiểm đếm các thiết bị trước đây còn thiếu. Tôi sẽ không đồng ý ký biên bản nếu BQT không làm rõ đi kiểm đếm những thiết bị còn thiếu nào.

Tổng số phiếu biểu quyết:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu đồng ý:	Hai	(2)	phiếu
- Số phiếu không đồng ý:	Hai	(2)	phiếu
- Không có ý kiến:	Không	(0)	phiếu

Như vậy, Ban Quản Trị đã thông qua nội dung này.

Ông Trường đề xuất nghị quyết:

- Báo cáo chính quyền địa phương
 - o Thực trạng trao đổi về bàn giao giữa hai phía, kèm theo công văn.
 - o Báo cáo kết quả thực hiện theo công văn 270/UBND của UBND phường La Khê.
- Giao cho ông Trường soạn thảo công văn và gửi.

Biểu quyết của các thành viên Ban Quản Trị như sau:

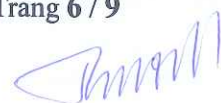
- + Thành viên Trần Thị Hoài: Đồng ý
- + Thành Viên Nguyễn Xuân Trường: Đồng ý
- + Thành viên Nguyễn Kiên Cường: Đồng ý
- + Thành viên Hoàng Văn Hùng: Đồng ý

Tổng số phiếu biểu quyết:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu đồng ý:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu không đồng ý:	Không	(0)	phiếu
- Không có ý kiến:	Không	(0)	phiếu

Như vậy, Ban Quản Trị đã thông qua nội dung này.

Nội dung 2: Thảo luận thống nhất lịch họp với Chủ đầu tư để trao đổi thông tin về quỹ bảo trì/số liệu công tác quản lý vận hành/hợp đồng của Chủ đầu tư với M-Homes/các số liệu liên quan tới công tác bàn giao.

- Ý kiến bà Hoài: Đồng ý họp để trao đổi cụ thể về quỹ bảo trì/số liệu công tác quản lý vận hành/hợp đồng của Chủ đầu tư với M-Homes/các số liệu liên quan



tới công tác bàn giao. Chúng ta cần phải biết chi tiết quỹ bảo trì, đề xuất thực hiện trong tuần 3 tháng 10.

- Ý kiến ông Cường: Đồng ý việc họp trao đổi, các thành viên cho ý kiến.
- Ý kiến ông Hùng: Đồng ý họp để trao đổi nhưng đề nghị CĐT cử đại diện là lãnh đạo tham gia họp cùng BQT, không đồng ý CĐT cử ông Chí Sơn vì các lần họp trước khi có sự tham gia của ông Sơn rất khó thống nhất ý kiến. Đề nghị CĐT gửi trước các nội dung để tham khảo.
- Ý kiến của ông Trường:
 - o Đề nghị CĐT gửi trước danh mục tài liệu và hồ sơ chi tiết kèm theo để BQT nghiên cứu, chuẩn bị trước khi họp.
 - o Đề nghị Trường ban chủ động làm việc với CĐT để lấy thông tin, hồ sơ, giấy tờ, nghiên cứu bước đầu để đưa ra phương hướng dẫn dắt để thảo luận trong buổi họp BQT và báo cáo lại kế hoạch kế hoạch cho các CSH.

Ông Cường, bà Hoài đề xuất nghị quyết:

- Gửi công văn cho Chủ đầu tư với nội dung đồng ý về mặt chủ trương họp giữa BQT và Chủ đầu tư để trao đổi thông tin về quỹ bảo trì/số liệu công tác quản lý vận hành/hợp đồng của Chủ đầu tư với M-Homes/các số liệu liên quan tới công tác bàn giao; CĐT gửi thông tin trước buổi họp. Thời gian dự kiến họp: Ngày 17/10/2023.
- Giao bà Hoài soạn công văn gửi CĐT.

Biểu quyết của các thành viên Ban Quản Trị như sau:

- + Thành viên Trần Thị Hoài: Đồng ý
- + Thành viên Nguyễn Kiên Cường: Đồng ý
- + Thành Viên Nguyễn Xuân Trường: Không đồng ý.

Lý do: Như phát biểu, tôi chưa thấy cơ sở thông tin chuẩn bị cho việc họp và đề nghị Trường ban phát huy vai trò dẫn dắt của mình như phát biểu ở trên.

- + Thành viên Hoàng Văn Hùng: Không đồng ý.

Lý do: Hiện tại, tôi chưa rõ CĐT cử ai họp với BQT, như phát biểu ở trên, tôi không đồng ý CĐT cử ông Chí Sơn vì các lần họp trước khi có sự tham gia của ông Chí Sơn, rất khó thống nhất ý kiến.

Tổng số phiếu biểu quyết:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu đồng ý:	Hai	(2)	phiếu
- Số phiếu không đồng ý:	Hai	(2)	phiếu
- Không có ý kiến:	Không	(0)	phiếu

Như vậy, Ban Quản Trị đã thông qua nội dung này.

Nội dung 3: Chuẩn bị việc tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên, công tác chuẩn bị nhân sự thành viên BQT

- Ý kiến ông Cường: Các nội dung trong hội nghị thường niên theo quy định pháp luật quy định thì đương nhiên phải thực hiện. Đề nghị bổ sung nội dung vào hội nghị thường niên: bầu bổ sung hai thành viên BQT (thay bà Oanh và ông Ngọc). Đối với trường hợp bầu thay thế ông Hà, đề nghị tiếp tục làm rõ với UNBD Quận Hà Đông về việc công nhận hay không công nhận kết quả lấy ký kiến CSH bầu thay thế thành viên BQT. Nếu chính quyền không công nhận, đề nghị đưa việc bầu bổ sung thành viên BQT thay thế ông Hà vào hội nghị thường niên.
- Ý kiến bà Hoài: Nhất trí với ý kiến của ông Cường và ra thông báo với các đại diện tầng và các CSH tham gia họp với BQT về công tác tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên, đề xuất ngày 21/10/2023.
- Ý kiến ông Hùng: Đề nghị phát giấy mời tới các đại diện tầng và các CSH về việc mời họp về công tác chuẩn bị hội nghị nhà chung cư thường niên.
- Ý kiến của ông Trường:
 - o Báo cáo chính quyền địa phương và xin hướng dẫn về hội nghị để bầu lại.
 - o Tổ chức họp BQT và các đại diện tầng của 3 tháp cùng các CSH quan tâm để thành lập ban tổ chức hội nghị và phương hướng thực hiện sắp tới.

Đề xuất nghị quyết

- Tổ chức họp BQT và các đại diện tầng của 3 tháp cùng các CSH quan tâm, dự kiến ngày 21/10/2023
- Giao cho bà Hoài gửi thông báo trên các kênh thông tin.

Biểu quyết của các thành viên Ban Quản Trị như sau:

- + Thành viên Trần Thị Hoài: Đồng ý
- + Thành Viên Nguyễn Xuân Trường: Đồng ý
- + Thành viên Nguyễn Kiên Cường: Đồng ý
- + Thành viên Hoàng Văn Hùng: Đồng ý

Tổng số phiếu biểu quyết:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu đồng ý:	Bốn	(4)	phiếu
- Số phiếu không đồng ý:	Không	(0)	phiếu
- Không có ý kiến:	Không	(0)	phiếu

Như vậy, Ban Quản Trị đã thông qua nội dung này.

Bế mạc cuộc họp

Các bên đã thống nhất các nội dung sau biên bản cuộc họp. Biên bản họp này được lập xong vào lúc 22 giờ 35 phút cùng ngày và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Biên bản được lập thành 02 (hai) bản, đều là bản chính và có giá trị pháp lý như nhau.

Bà Trần Thị Hoài – Chủ tọa cuộc họp – tuyên bố bế mạc cuộc họp.

Thư ký cuộc họp

Nguyễn Xuân Trường

Chủ tọa cuộc họp



Trần Thị Hoài

Các thành viên Ban Quản Trị khác

Nguyễn Kiên Cường

Hoàng Văn Hùng