

Số: 24 /2019/GM-BQT.R4

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2019

**KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN PHÍ DỊCH VỤ TẠM TÍNH CHO GIAI ĐOẠN 3/2019  
ĐẾN 3/2020 VỚI TNS**

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư, được sự ủy quyền của Hội nghị nhà chung cư (lần hai) R4-Goldmark City, thời gian qua Ban quản trị nhà R4 đã đàm phán với Công ty quản lý vận hành TNS về các vấn đề liên quan tới phí dịch vụ, quản lý vận hành tòa nhà R4 nội dung cụ thể như sau:

**THỰC TRẠNG:**

- CĐT bàn giao hồ sơ đợt 1, chưa bàn giao hồ sơ đợt 2 và chưa bàn giao bất kỳ cơ sở hạ tầng hay trang thiết bị nào cho BQT.

- Hệ thống thang máy hết thời hạn bảo hành nhưng CĐT chưa bàn giao cho BQT nên BQT không thể dùng kinh phí bảo trì để sửa chữa khi thang máy xảy ra hư hỏng. *(dự báo trong thời gian tới số hạng mục hết bảo hành sẽ tăng nhanh)*

- Một số cư dân đang đóng phí dịch vụ ở mức 9.900VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng. Số còn lại chưa đóng phí dịch vụ do chưa thống nhất với mức thu 9.900VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng.

- Ban quản trị 4R đề xuất đơn giá phí dịch vụ tạm tính là 7.700VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm VAT), TNS đề xuất đơn giá phí dịch vụ tạm tính là 8.800VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm VAT). Đàm phán kết thúc ngày 17/8 mà không tìm được sự đồng thuận.

- Ngày 23/8/2019, TNS tiếp tục gửi văn bản số 37/2019/CV-CM về việc đồng ý chấp thuận mức giá phí mức tạm tính là: 8.250VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng. Và trong vòng 45 ngày kể từ ngày 23/8 nếu hai bên không có sự đồng thuận, TNS sẽ rút toàn bộ công tác quản lý vận hành khỏi GM;

- CĐT có những động thái cắt giảm dịch vụ & tiện ích (không tổ chức Trung Thu 2019) với lý do cư dân không đóng phí dịch vụ.

- CĐT không hợp tác trong các cuộc họp với BQT và chính quyền địa phương.

**CHỦ TRƯỞNG CỦA BQT:**

- Mục tiêu đặt sự ổn định tình hình sinh hoạt của cư dân R4 cũng như đảm bảo sự vận hành an toàn các trang thiết bị của nhà chung cư R4 là **ưu tiên hàng đầu**.

- Tiếp tục thương thảo với TNS về phí dịch vụ tạm tính do BQT R4 chưa xây dựng được phương án chào thầu, tìm nhà thầu đủ năng lực có giá chào thầu cạnh tranh do:

○ CĐT chưa bàn giao đầy đủ hồ sơ và chưa bàn giao cơ sở hạ tầng.

○ Hạ tầng chung riêng giữa CĐT, R1, R2, R3 & R4 chưa được phân định.

➔ Tiếp tục thương thảo với TNS để đạt được giá dịch vụ tạm tính ở mức hợp lý là lựa chọn tối ưu.

## KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN GIỮA BQT R4 & TNS

Ngày 07/9/2019 BQT R2 và R4 tiếp tục có buổi làm việc với CĐT, TSN về đơn giá phí dịch vụ, các bên đã đi đến thống nhất kết quả cụ thể như sau:

- Đơn giá dịch vụ tạm tính: 8.250VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm VAT. Đơn giá chưa bao gồm VAT là 7.500VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng)
- Thời gian áp dụng đơn giá dịch vụ tạm tính là từ tháng 3 /2019 (khi BQT R4 được thành lập) đến hết tháng 3/2020.
- Thời gian thu phí dự kiến từ 1/10/2019 đối với những hộ dân chưa nộp phí:
  - o Kỳ đầu tiên: Thu phí một tháng
  - o Kỳ tiếp theo: Thu cho tháng hiện tại + 2 tháng nợ (không quá 3 tháng)
- Đối với những hộ đã đóng phí dịch vụ ở mức cao hơn 8.250VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng:
  - o Tổng khoản tiền chênh lệch do đóng cao hơn từ thời gian 3/2019 đến tháng bắt đầu thu phí theo mức 8.250 VNĐ sẽ được bù trừ cho phí dịch vụ ở các tháng kế tiếp.
- Diện tích đóng phí dịch vụ (đề xuất của BQT):
  - o Đối với những hộ đã có sổ đỏ hoặc đang làm sổ đỏ: Là diện tích trên sổ đỏ (hoặc là diện tích trên hồ sơ làm sổ đỏ)
  - o Đối với những hộ chưa làm sổ đỏ hoặc chưa thống nhất được diện tích với CĐT diện tích sẽ là diện tích ghi trong hợp đồng mua bán. Số tiền chênh lệch diện tích trên HĐ và sổ đỏ sẽ được hai bên bù trừ vào phí dịch vụ khi cư dân có sổ đỏ.
- BQT R4 và TNS sẽ dựa trên chi phí thực tế + lợi nhuận (được pháp luật qui định) để xác định đơn giá dịch vụ cho kỳ kế tiếp (từ 1/4/2020 về sau)
- Phí dịch vụ cho thời gian từ tháng 2/2019 trở về trước (trước khi BQT R4 được thành lập) không nằm trong nội dung đàm phán lần này.

### CÁC BƯỚC TIẾP THEO:

- BQT R4 xin ý kiến cư dân thông qua đơn giá dịch vụ tạm tính
- BQT R4 tiến hành thương thảo ký hợp đồng với TNS

Ban quản trị nhà chung cư R4-Goldmark City Xin thông báo và trân trọng cảm ơn sự công tác của toàn thể cư dân!

#### **Nơi nhận:**

- Toàn thể cư dân;
- Các thành viên BQT;
- Lưu VT, BQT.

