

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2020

BIÊN BẢN HỘI NGHỊ THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
NHÀ CHUNG CƯ R4-GOLDMARK CITY

Thời gian: 09:30 giờ ngày 05 tháng 01 năm 2020.

Địa điểm: Phòng sinh hoạt cộng đồng – Tòa R4 – Goldmark City

PHẦN I: THÀNH PHẦN THAM DỰ - KHAI MẠC

I. Thành phần tham dự

1. Khách mời:

Ông : Hà Tiến Chung – Cán bộ địa chính đô thị, UBND phường Phú Diễn

Ông: Nguyễn Anh Tuấn – Công an khu vực – Phường Phú Diễn

2. Đại diện Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân: Ông Trần Ngọc Sơn.

3. Đại diện Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà - Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ TNS HOLDINGS: Ông Nguyễn Thanh Bình

4. Ban quản trị chung cư R4-GOLDMARK CITY

Ông Đặng Tiền Phương – Trưởng Ban quản trị, cùng toàn thể các thành viên ban quản trị đã có mặt tham dự hội nghị

5. Cư dân chung cư R4-GOLDMARK CITY

Tham dự hội nghị có 218 cư dân chiếm 35.3% tổng số cư dân chung cư R4-GOLDMARK CITY.

6. Bầu Chủ tịch Đoàn và các Ban phục vụ HNNCC

Chủ tịch đoàn:

BQT xin dự kiến gồm:

1. Ông Đặng Tiền Phương, Trưởng BQT
2. Ông Phạm Ngọc Thọ, Phó BQT
3. Bà Trần Thị Linh Chi, Thành viên BQT
4. Ông Nguyễn Văn Nhưông, Thành viên BQT
5. Ông Cao Văn Du, Thành viên BQT

Về ban kiểm tra tư cách đại biểu

1. Ông Vũ Quốc Cường – Căn hộ 2710R4 – Trưởng ban
2. Ông Lê Anh Tuấn – Căn hộ 1107R4 – Phó ban

Về ban thư ký gồm:

1. Bà Trần Thị Khánh Hòa – Căn hộ 3706R4 – Trưởng ban
2. Ông Trần Trung Kiên – Căn hộ 1512R4 – Thành viên

Về ban kiểm phiếu gồm:

1. Ông Đàm Văn Hùng – Căn hộ 2413R4 – Trưởng ban
2. Ông Bùi Ngọc Hùng – Căn hộ 1002R4 – Phó ban
3. Ông Nguyễn Tăng Lên – Căn hộ 1502 R4 – Thành viên

PHẦN II: NỘI DUNG CHÍNH HNNCC

I. Xác định tính pháp lý và thông qua biểu quyết

1. Chủ tịch đoàn đề nghị Ban tổ chức hội nghị kiểm đếm số lượng cư dân tham dự hội nghị.

- Tổng số chủ sở hữu căn hộ: 570

- Tổng số đại diện Chủ sở hữu căn hộ có mặt 218 (bao gồm 43 phiếu đại diện của Chủ đầu tư) chiếm 35,3% tổng số Chủ sở hữu căn hộ;

Căn cứ khoản 1 Điều 15 Thông tư 02/2016/TT-BXD về điều kiện để tổ chức hội nghị, theo thực tế tới thời điểm 9:30 phút có 218 người, chiếm 35.3% tổng số chủ sở hữu và đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hội nghị, đủ điều kiện để tổ chức Hội nghị.

II. Thông qua Chủ tịch Đoàn và các Ban hỗ trợ tổ chức HNNCC:

100% số đại biểu tham gia HNNCC biểu quyết thông qua thành phần Chủ tịch Đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu HNNCC thường niên Tòa R4 năm 2020.

III. Báo cáo chương trình nghị sự HNNCC

Ông Phạm Ngọc Thọ - Phó Ban quản trị - Đại diện Chủ tịch đoàn báo cáo nội dung chương trình nghị sự HNNCC tòa R4 năm 2020.

IV. Thông qua các Báo cáo của Ban quản trị năm 2019

Sau khi nghe BQT trình bày các báo cáo, Hội nghị đã thảo luận và thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của BQT trong năm 2019.

Ông Đặng Tiền Phương – Trưởng BQT – Chủ tọa HNNCC thay mặt Ban quản trị tòa nhà trình bày báo cáo hoạt động của BQT trong năm 2019 và định hướng kế hoạch hoạt động của BQT trong năm 2020. Theo đó, BQT có sự thay đổi về thành phần – Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm xin rút khỏi BQT, CĐT thay đổi thành đại diện tham gia BQT. BQT đã thiết lập kênh truyền thông với cư dân về các hoạt động của BQT và tòa nhà R4 như website, nhóm Facebook và nhóm Zalo; ký hợp đồng quản lý vận hành tòa nhà với TNS với đơn giá 8,250VNĐ/01 m², đã bao gồm 10% VAT; ký hợp đồng bảo trì thang máy gói cơ bản 03 tháng với Kone. Ngoài ra, BQT đã tiến hành tổ chức các hoạt động cộng đồng chung như trung thu, giải bơi và tổ chức xem bóng đá. Trong năm 2020, BQT sẽ tập trung trọng tâm cho công tác bàn giao cơ sở vật chất.

2. Thông qua Báo cáo thu chi tài chính của BQT trong năm 2019.

Bà Trần Thị Linh Chi – Thành viên BQT thay mặt Ban quản trị báo cáo hoạt động thu chi tài chính của BQT trong năm 2019. BQT đã tiến hành nhận đợt 1 quỹ bảo trì tòa nhà từ CĐT, với số tiền là 34.008.581.276 đồng và đang gửi tại ngân hàng BIDV.

3. Thông qua Báo cáo công tác nghiệm thu bàn giao.

Ông Nguyễn Văn Nhưõng – Thành viên BQT thay mặt Ban quản trị báo cáo về công tác nghiệm thu bàn giao hồ sơ và cơ sở vật chất của công tác quản lý, vận hành tòa nhà R4. Hiện tại BQT đã tiếp nhận bàn giao thang máy tòa nhà. Đối với hồ sơ pháp lý cơ sở vật chất của tòa nhà, CĐT chưa bàn giao đầy đủ.

Ông Thiét – Chủ căn hộ 2215R4: Nhất trí với thông tin báo cáo của Ban quản trị về công tác nghiệm thu bàn giao cơ sở vật chất của tòa nhà. Cư dân và BQT cần phải thống nhất được nội dung đã bàn giao, có thể bàn giao và không thể nhận bàn giao đối với những hạng mục không thể khắc phục được tận gốc vấn đề phát sinh. Ví dụ, đối với phân tầng của căn hộ 2201R4 bị thấm nước từ năm 2017 đến thời điểm hiện nay vẫn chưa được khắc phục. Đối với những phần cơ sở vật chất có hiện tượng tồn tại như vậy, đề nghị BQT không tiến hành nhận bàn giao. Phần hầm B1, hệ thống quạt thè ra vào của các phương tiện ô tô vẫn chưa được làm tốt và đề nghị BQT và BQL tòa nhà xem xét khắc phục.

Ông Đặng Tiền Phương – thay mặt BQT giải đáp các thắc mắc của Chủ căn hộ 2215R4 về việc khắc phục các hiện tượng hư hỏng trong tòa nhà. Hiện tại BQT đã thống nhất được với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà về cơ chế phối hợp thông báo, giải quyết, khắc phục các hiện tượng hỏng hóc trong tòa nhà. Đối với công tác nhận bàn giao, BQT cần nhắc rất kỹ về các nội dung bàn giao cơ sở vật chất của tòa nhà, có ban cố vấn riêng về công tác bàn giao cơ sở vật chất.

V. Hội nghị nghe BQT báo cáo, thảo luận, xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm 2020

1. Thay đổi giảm nhân sự của BQT.

Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm – Thành viên Ban quản trị có đơn xin rút ra khỏi BQT. Không có bất kỳ cư dân nào ủng hộ hoặc đề cử thành viên mới tham gia BQT. BQT đề xuất HNNCC thông qua việc giảm thành phần nhân sự của BQT từ 06 người thành 05 người.

Do tỷ lệ tham gia đại diện chủ sở hữu căn hộ đã được bàn giao tại HNNCC năm 2020 không đảm bảo đủ tỷ lệ tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ theo quy định tại Khoản 2, Điều 15 Thông tư 02/2016/TT-BXD, việc thay đổi giảm nhân sự của BQT không được thông qua.

2. Thông qua nội dung ký hợp đồng bảo trì thang máy:

Ông Đặng Tiền Phương thay mặt BQT giải trình về công tác bảo trì thang máy, phân tích, so sánh các phương án bảo trì thang máy của tòa nhà. Trên cơ sở phân tích, so sánh các ưu và nhược điểm của các phương án bảo trì thang máy, BQT đề xuất ký hợp đồng bảo trì thang máy với Kone, gói cơ bản với thời hạn 6 hoặc 12 tháng. Trong quá trình thực hiện, nếu chi phí sửa chữa tăng cao, BQT đề nghị được quyền chủ động chuyển sang gói Kone-plus hoặc tổ chức mời thầu cạnh tranh.

100% đại biểu tham gia HNNCC biểu quyết thông qua đề xuất của BQT về phương án ký hợp đồng bảo trì thang máy.

3. Thông qua nội dung Kế hoạch & ngân sách bảo trì năm 2020

Ông Đặng Tiền Phương thay mặt BQT trình bày nội dung Kế hoạch & ngân sách bảo trì năm 2020: Chủ đầu tư đề xuất ngân sách bảo trì năm 2020: 2.630.650.000VND (Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Ban quản trị đề xuất: 2.150.000.000VND (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), đảm bảo mục tiêu số chi bảo trì trong năm 2020 không vượt quá số tiền lãi thu được từ tiền gửi tiết kiệm quỹ bảo trì. Đồng thời, việc bảo trì phải đảm bảo nguyên tắc chào hàng cạnh tranh, đấu thầu công khai trên trang web, zalo, bảng tin, facebook của BQT.

100% đại biểu tham gia HNNCC biểu quyết thông qua đề xuất của BQT về kế hoạch và ngân sách bảo trì cho năm 2020.

4. Thông qua nội dung Lắp hay không lắp điều hòa thang máy

Ông Đặng Tiền Phương thay mặt BQT đề xuất phương án lắp điều hòa thang máy cho tòa nhà. Kone không tiến hành sản xuất điều hòa thang máy và sẽ giới thiệu 2 nhà sản xuất điều hòa thang máy cho BQT tiến hành lựa chọn. Dự toán ngân sách lắp điều hòa là $43.750.000\text{VNĐ} \times 8 \text{ thang} = 350.000.000\text{VNĐ}$, kinh phí bảo trì 8 điều hòa hàng năm là $10.650.000\text{VNĐ}/1 \text{ năm}$, chi phí điện, sửa chữa sẽ trả theo thực tế và đề nghị trích kinh phí lắp điều hòa thang máy từ nguồn quỹ bảo trì của tòa nhà.

- Biểu quyết thông qua phương án lắp điều hòa thang máy: 200/218 phiếu biểu quyết thông qua phương án lắp điều hòa thang máy. 18 phiếu biểu quyết không thông qua.

5. Thông qua nội dung Mô hình hoạt động của BQT & kê khai thuế:

Ông Đặng Tiền Phương thay mặt Ban quản trị đề xuất phương án mô hình hoạt động của BQT và kê khai thuế. BQT tiến hành phân tích so sánh mô hình hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, Hợp tác xã, Tổ chức xã hội có kinh doanh dịch vụ và Tổ chức xã hội không kinh doanh dịch vụ.

Ông Cao Văn Du – thành viên Ban quản trị nêu ý kiến phân tích làm rõ hơn về mô hình hoạt động của BQT. BQT là một pháp nhân không đầy đủ, có tài sản nhưng không độc lập. BQT hoạt động phi thương mại (không kinh doanh, dịch vụ). Tiền lãi gửi tiết kiệm kinh phí bảo trì được coi là một khoản thu tài chính và do đó, phải nộp thuế theo quy định của pháp luật bao gồm thuế môn bài, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng. Theo đó, BQT phải đóng thuế hàng năm và đề xuất phương án đóng thuế trực tiếp, tương ứng mỗi năm phải đóng thuế 2%. Việc này để bảo đảm BQT tránh bị rủi ro chịu phạt tiền lãi chậm nộp thuế: $0.05\%/01 \text{ ngày tính trên } 80\% \text{ số thuế phải nộp}$.

Bà Trần Thị Linh Chi – thành viên Ban quản trị - nêu ý kiến: Ban quản trị hoạt động không mục đích lợi nhuận. Tiền lãi phát sinh từ tiền gửi quỹ bảo trì bắt buộc phải nhập vào quỹ bảo trì và không được chia tiền lãi. Ban quản trị là một loại tổ chức xã hội có thu (tiền lãi từ tiền gửi quỹ bảo trì Nhà chung cư). Tuy nhiên, phần thu nhập này không được chia và chỉ được chi cho hoạt động bảo trì cơ sở vật chất của tòa nhà. Do đó, phần thu nhập này không phải nộp thuế. Thực tế hiện tại chưa có bất kỳ BQT tòa nhà chung cư nào nộp thuế.

Ông Nguyễn Văn Nhưỡng: Bộ xây dựng không quy định rõ ràng về vấn đề BQT có phải kê khai và nộp thuế hay không. Tuy nhiên, vấn đề kê khai và nộp thuế hay không, BQT không tự quyết định được mà bắt buộc phải thông qua HNNCC quyết định thông qua vì liên quan đến các khoản phải chi của BQT.

Ông Trần Ngọc Sơn – đại diện Chủ đầu tư: Theo kinh nghiệm quản lý vận hành các tòa nhà chung cư trong quá trình công tác, ông Chung chưa thấy bất kỳ BQT tòa nhà chung cư nào tiến hành kê khai, nộp thuế.

Ông Phạm Ngọc Thọ: Đề nghị cư dân giao cho BQT tiến hành làm rõ quy định về việc BQT có phải tiến hành kê khai nộp thuế hay không. Sau khi làm rõ về vấn đề này, nếu phải kê khai, nộp thuế thì tiến hành kê khai, nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Ý kiến cư dân khác: Việc nộp thuế hay không nộp thuế không nên chỉ căn cứ theo quy định của pháp luật mà còn phải căn cứ theo thực tế thi hành. Đề nghị BQT tham khảo rộng hơn mô hình hoạt động của BQT các khu chung cư khác để đưa ra quyết định phù hợp về việc kê khai và đóng thuế hay không.

Khoản 2, Điều 18 Thông tư 02/2016/TT-BXD, BQT sẽ được tổ chức hoạt động theo mô hình Hợp tác xã hoặc mô hình Công ty cổ phần. Riêng đối với vấn đề có phải kê khai, nộp thuế hay không, BQT cần phải gửi công văn hỏi ý kiến của cơ quan liên quan để được hướng dẫn rõ ràng hơn.

Biểu quyết thông qua về mô hình hoạt động của BQT:

- Hợp tác xã: 0 phiếu biểu quyết thông qua.
- Công ty cổ phần: 0 phiếu biểu quyết thông qua.
- Tổ chức xã hội, có kinh doanh: 01 phiếu biểu quyết thông qua
- Tổ chức xã hội, không kinh doanh: 217/218 phiếu biểu quyết thông qua.

Biểu quyết thông qua về việc kê khai, nộp thuế: 100% đại diện chủ sở hữu tham gia HNNCC thông qua phương án BQT không tiến hành kê khai, nộp thuế.

6. Thông qua nội dung Quản lý, sử dụng và đóng quỹ tòa năm 2020

Ông Đặng Tiền Phương báo cáo về hiện trạng quỹ hoạt động của tòa nhà, báo cáo quy chế quản lý và sử dụng quỹ tòa (được niêm yết tại trang web của BQT). BQT nhận bàn giao quỹ tòa từ Ban đại diện/TCT từ 1 tháng 1 năm 2020: 32,224,600VNĐ. Đề xuất mức đóng quỹ tòa cho năm 2020: 500.000VNĐ/01 căn hộ.

Biểu quyết thông qua Quy chế Quản lý, sử dụng quỹ tòa và mức đóng quỹ tòa năm 2020: 218/218 phiếu biểu quyết thông qua.

7. Thông qua nội dung Kinh phí hoạt động & phụ cấp của BQT.

Theo Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà, hàng tháng, TNS chuyển cho BQT là 35.000.000VND. Ban quản trị đề xuất, thù lao cho thành viên BQT: 20.000.000VND (Hai mươi triệu đồng)/01 tháng. Kinh phí hoạt động của BQT: 15.000.000VND (Mười lăm triệu đồng)/01 tháng.

Biểu quyết thông qua Kinh phí hoạt động & phụ cấp của BQT: 218/218 phiếu biểu quyết thông qua.

8. Các ý kiến về công tác quản lý, vận hành tòa nhà:

- Cần có số điện thoại liên lạc cụ thể, thống nhất của Tòa nhà để cư dân phản ánh về các sự cố, hỏng hóc của tòa nhà.
- Đề nghị có dịch vụ vệ sinh mặt kính ngoài tòa nhà hàng năm.
- Đề nghị BQL sát sao hơn về công tác sửa chữa, khắc phục các hỏng hóc trong căn hộ cho cư dân. Đề nghị BQL trả lời cho căn hộ 1216 về thời gian khắc phục sự cố bị rò nước từ đường ống của tòa nhà.
- BQL nên dành riêng một khu để để xe máy gửi theo lượt, tránh tình trạng không gian gửi xe máy của cư dân bị quá tải.
- Cửa hầm gửi xe B1 của tòa R4 đang bị quá tải. Đề nghị BQL tòa nhà có biện pháp kiểm soát thẻ gửi xe của các tòa để giảm tải cho cửa hầm B1 của R4.
- Các trang thiết bị phục vụ cho hoạt động thể thao chung của tòa nhà như cột bóng rổ ở sân bóng mini đang bị xuống cấp. Đề nghị BQL tiến hành sớm khắc phục để cư dân có nơi vui chơi, sinh hoạt trong thời gian tới.
- Đội ngũ bảo vệ tầng hầm B1 có nhận ô tô ngoài để trông và bảo vệ đề nghị chung chi tiền với cư dân để tránh nộp tiền phạt vi phạm khi đỗ xe sai tại tầng hầm. Đề nghị BQL tiếp nhận thông tin và giải quyết.
- Tầng hầm để xe không có biển cấm hút thuốc. Đề nghị bổ sung thêm.

PHẦN III: KẾT LUẬN – BẾ MẠC


Sau 02 giờ 30 phút làm việc, Hội nghị nhà chung cư thường đã thông qua được các nội dung sau:

- Không thông qua về thay đổi giảm nhân sự Ban quản trị.
- Thông qua phương án ký kết hợp đồng bảo trì thang máy với Kone.
- Thông qua kế hoạch và ngân sách bảo trì cho năm 2020.
- Thông qua việc lắp điều hòa cho hệ thống thang máy tòa nhà.

- Thông qua mô hình hoạt động của BQT theo mô hình tổ chức xã hội, không kinh doanh.
- Thông qua Quản lý, sử dụng và đóng quỹ tòa năm 2020, thống nhất mức đóng quỹ tòa: 500.000VNĐ/01 căn hộ.
- Thông qua kinh phí hoạt động của BQT: 15.000.000VNĐ/01 tháng và thù lao BQT: 20.000.000VNĐ/01 tháng.

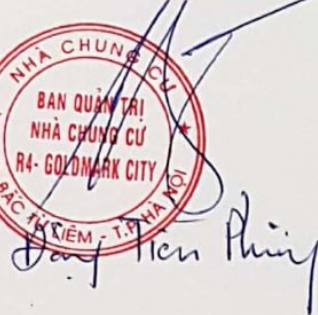
Hội nghị nhà chung cư R4-GOLDMARK CITY đã kết thúc vào lúc 12 giờ phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ
Trưởng ban


Trần Thị Khánh Hòa

TM. BAN CHỦ TỌA HỘI NGHỊ
Trưởng Ban quản trị




Đặng Helen Phụng