

BÁO CÁO HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ R4

NGÀY 22 THÁNG 06 NĂM 2025

NỘI DUNG

I	-	BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BQT R4	
		TRONG NĂM 2024-2025.....	<u>Trang 2</u>
II	-	KẾ HOẠCH SẼ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025 - 2026	<u>Trang 8</u>
III	-	CÁC NỘI DUNG DỰ KIẾN BÁO CÁO CƯ DÂN VÀ	
		XIN Ý KIẾN TẠI HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ 2025.....	<u>Trang 10</u>
IV	-	BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN DỊCH VỤ DỰ KIẾN SAU KHI	
		LUẬT NHÀ Ở CÓ HIỆU LỰC TỪ 01/08/2024.....	<u>Trang 11</u>
V	-	BÁO CÁO CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH.....	<u>Trang 11</u>
VI	-	CÁC NỘI DUNG KHÁC	<u>Trang 12</u>

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ R4 GOLDMARK CITY

Thực hiện quy định về việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên, được sự đồng ý của UBND phường Phú Diễn, sau quá trình tích cực chuẩn bị, hôm nay ngày 22 tháng 6 năm 2025, Nhà chung cư R4 – Goldmark City tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2025.

Theo chương trình của Hội nghị, BQT R4 Goldmark City xin Báo cáo kết quả hoạt động của BQT R4 năm từ **12/7/2024 đến 31/5 2025** với nội dung chính như sau:

I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BQT R4 TRONG NĂM QUA

1. Tình hình chung: Ban quản trị nhà chung cư R4-Goldmark City nhiệm kỳ 3 năm 2024-2027 (BQT R4) đã có quyết định công nhận ngày 12/7/2024 với 6 thành viên. Bao gồm: **1 Trưởng ban, 2 Phó ban trong đó 1 người thuộc CĐT và 3 TV BQT.**

Trong năm qua, bắt đầu kể từ khi có quyết định công nhận, các thành viên trong BQT R4 trên cơ sở phân công nhiệm vụ đã luôn bám sát tình hình thực tế theo các nhiệm vụ đã được HNNCC năm 2024 giao, nỗ lực thực hiện để hoàn thành các nhiệm vụ theo kế hoạch đề ra.

Cũng trong năm, đối diện với nhiều khó khăn thách thức từ CĐT chây ỳ việc bàn giao kinh phí bảo trì, không đóng phí dịch vụ của 2 hầm xe ô tô đầy đủ mặc dù đã có đủ cơ sở pháp lý về sở hữu chung riêng, liên tục gây khó khăn như tự ý đơn phương tăng giá gửi xe ô tô mà không thống nhất với Đại diện cư dân là ban quản trị, tự ý cắt lột xe với những xe không đóng giá mới. Đặc biệt là sự tùy tiện, thiếu trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng các khu vực là tài sản của CĐT trong tòa nhà đã gây ra mất an ninh trật tự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, sinh hoạt của cư dân.

BQT R4 cũng đã cùng với các BQT R1,2,3 soạn thảo rất nhiều các văn bản gửi các cơ quan chức năng nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân, phối hợp UBND Quận, UBND phường cùng các cơ quan chuyên môn đã nỗ lực vào cuộc để từng bước tháo gỡ các vấn đề vướng mắc tại Khu Ruby, tuy nhiên với sự bất hợp tác và bất tuân thủ quy định pháp luật của CĐT, tới nay những vấn đề vướng mắc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm.

2. Những thuận lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ

- BQT R4 gồm các nhân sự đã có kinh nghiệm trong công tác quản lý tài chính, am hiểu về kỹ thuật, các hệ thống M&E của tòa nhà. Tập thể BQT R4 luôn đoàn kết, dân chủ và năng động trong mọi hoạt động theo chức năng nhiệm vụ.;
- Trong quá trình hoạt động, BQT R4 đã luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo của UBND Quận Bắc Từ Liêm, UBND phường Phú Diễn; Sự hỗ trợ tích cực của các cơ quan chuyên môn thuộc UBND; Sự tin tưởng, ủng hộ chung tay của toàn thể cư dân trong toàn bộ các hoạt động của BQT R4.
- Cư dân nhà chung cư R4 khu vực mặt bằng dân trí cao, về cơ bản ý thức cộng đồng tốt, luôn đồng lòng ủng hộ BQT R4 trong việc triển khai mọi hoạt động, đặc biệt nhiều cư dân có những ý kiến sáng kiến đóng góp có giá trị, sẵn sàng tham gia cùng BQT R4 để triển khai thực hiện nhiều việc thiết thực, hiệu quả.

3. Một số khó khăn trong quá trình thực hiện nhiệm vụ

- Các thành viên BQT R4 là những người còn đang công tác, do đó việc có mặt thường xuyên tại Tòa nhà còn hạn chế điều này đã dẫn tới nhiều công việc cần xử lý còn chậm;
- Một số ít cư dân chưa thích nghi với cuộc sống trong nhà chung cư, còn những hành vi vi phạm Nội quy sử dụng nhà chung cư như việc thiếu ý thức giữ vệ sinh chung vứt rác bừa bãi, gây tiếng ồn quá mức, để thú cưng đi lại vệ sinh bừa bãi, sử dụng trái phép khu vực hành lang chung.... gây ảnh hưởng đến cộng đồng cư dân trong tòa nhà. Cá biệt có căn hộ để con trẻ để nghịch ném đồ từ tầng cao xuống sân chung gây tai nạn nghiêm trọng cho cư dân ...gây bức xúc, bất an cho cộng đồng cư dân.

4. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các Nội quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư: Theo quy định pháp luật, căn cứ nhiệm vụ, tới nay BQT R4 nhiệm kỳ trước đã xây dựng, ban hành đầy đủ các Nội quy, Quy chế thuộc thẩm quyền. BQT R4 nhiệm kỳ này vẫn tiếp tục tổ chức tuyên truyền, phổ biến rộng rãi trong cư dân, đơn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện Nội quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã ban hành.

5. Công tác bàn giao xác định chung riêng với CĐT : Thực hiện nhiệm vụ HNNCC giao, BQT R4 đã tích cực cùng BQT 3R cùng các cơ quan chức năng làm việc với CĐT về phân định chung riêng. Ngày 12/12/2024 tạm xác nhận phần diện tích 2 hầm gửi xe ô tô do Việt Hân quản lý và vận hành là 38,184m². Trên cơ sở đó yêu cầu CĐT nộp phí dịch vụ trên phần sở hữu nhưng CĐT không hợp tác gây rất nhiều khó khăn cho đơn vị QLVH PMC và các BQT 4R.

6. Thực hiện theo nghị quyết hội nghị được HNNCC 2024 thông qua, BQT R4 và 3 BQT R1,2,3 đã tiến hành gia hạn ký tiếp với đơn vị Quản lý vận hành PMC từ ngày 7/7/2024-7/7/2026.

7. Công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

a) Công tác nhận bàn giao quỹ bảo trì diện tích sở hữu và sử dụng của CĐT

Việc tiếp nhận phần kinh phí bảo trì của CĐT đang giữ Theo KL số 45 của Thanh tra BXD dành cho việc bảo trì CSHT chung khu Ruby, tới nay CĐT vẫn chưa thực hiện. Đối với nội dung này thời gian vừa qua BQT 4R đã có rất nhiều văn bản báo cáo với UBND quận, UBND phường, Thanh tra BXD để buộc CĐT thực hiện. Thời gian tới BQT 4R sẽ tiếp tục báo cáo UBND TPHN, gửi văn bản các cơ quan chức năng và tìm mọi giải pháp đúng theo QĐ của pháp luật để thu hồi khoản kinh phí bảo trì này.

b) Công tác quản lý Quỹ bảo trì

Để đảm bảo an toàn quỹ bảo trì, BQT sau khi bàn bạc thống nhất trên tinh thần vừa đảm bảo an toàn và sinh lời tốt nhất cho cư dân khi tiền được gửi trong nhóm ngân hàng Big4, đồng thời đảm bảo việc sử dụng linh hoạt quỹ bảo trì, BQTR4 đã mời chào giá tiền gửi và đã đi tới đàm phán với Ngân hàng Viettin bank chi nhánh Thành An. BQT xin ý kiến HNNCC 2025 được quan hệ tín dụng với ngân hàng này (BQT sẽ trình Hội nghị thư chào của 3 đơn vị),

Sau khi kiểm tra đề cân đối kinh phí cần sử dụng theo KH bảo trì 2025-2026, ngày 27/5/2025, BQTR4 đã thực hiện chào lãi xuất rộng rãi và lựa chọn phương án gửi tại ngân hàng Viettin bank với số tiền với các kỳ hạn và lãi suất như sau:

✚ **38 tỷ đồng** thời hạn 01 năm với lãi xuất 5,2%;

✚ Ngoài ra Quỹ còn được phân bổ để gửi các gói ngắn hạn hơn như 6 tháng, 3 tháng, 1 tháng để đáp ứng nhu cầu sử dụng theo Kế hoạch.

----- Chi tiết các khoản thu theo hợp đồng tiền gửi chi Lương sẽ có sao kê báo cáo của Ngân Hàng kèm theo Báo cáo Tài chính trình HNNCC) -----

c) Việc triển khai thực hiện bảo trì hệ thống kỹ thuật theo Kế hoạch

Việc bảo trì hệ thống kỹ thuật của tòa nhà R4 thời gian qua, BQT R4 đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 11 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 09 năm 2021 của Bộ XD và Kế hoạch bảo trì hệ thống kỹ thuật giai đoạn 2022-2026, đã được HNNCC thường niên năm 2022 thông qua;

Trước khi thực hiện bảo trì các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà R4, BQT R4 đã yêu cầu BQLTN khảo sát, kiểm tra đánh giá, quan trắc, kiểm định chất lượng, đề xuất phương án thực hiện bảo trì theo Kế hoạch và Quy trình bảo trì hiện hành.

Căn cứ Kế hoạch bảo trì, Quy trình bảo trì, Quy chế sử dụng kinh phí bảo trì và đề xuất của BQLVN, BQT R4 đã thực hiện việc mời các nhà thầu có năng lực chào giá cạnh tranh, trên cơ sở đó BQT lựa chọn các đơn vị bảo trì để thực hiện bảo trì theo đúng quy định.

**Riêng đối với việc sử dụng kinh phí bảo trì để làm vệ sinh kính và cửa sổ các căn hộ (đây là hạng mục thuộc sở hữu riêng) BQT thấy rằng việc này chưa đúng với quy định về sử dụng kinh phí bảo trì. Đối với nội dung này BQT sẽ bàn bạc thống nhất với Đơn vị QLVH PMC xây dựng PA gửi quý cư dân để thực hiện.*

Stt	Tên chi tiết công việc	Đơn vị	Kế hoạch	Thực hiện	Ghi chú
1.1	Bảo trì hệ thống 10 thang máy	10 tháng	924,000.000	723,060,000	
1.2	Bảo trì hệ thống 10 thang máy	02 tháng		140,400,000	BQT khóa 2 chỉ
2	Thay thế cáp tải 2 thang P2 và P10	2 bộ	1.553.117.000	693,766,346	
3.1	Thay thế các phụ tùng thang máy hư hỏng hoặc hết hạn sử dụng theo khuyến cáo của nhà sx	Linh kiện lẻ	250.000.000	11,932,730	
3.2	Thay tủ cứu hộ cho thang máy	Tủ	250,000,000	20,243,100	Tạm ứng 30% theo hợp đồng
4	Bảo trì, sửa chữa thay thế vật tư thiết bị cho hệ thống bơm nước sinh hoạt	Bộ	13.000.000	27,162,000	Mua van 1 chiều và lò so cho bể chứa nước sạch
5	Bảo trì hệ thống PCCC, BMS...	Hệ thống	400.000.000	198,197,815	
6	Sửa chữa bảo dưỡng và thay thế Trạm XLNT 1050m3	Trạm	350.000.000	231,302,590	Phần còn lại để kế hoạch năm sau
7	Bảo trì thường xuyên trạm XLNT sau khi sửa chữa khôi phục		165.000.000		Chưa sử dụng do đang cải tạo vận hành chạy thử
8	Cải tạo lát nền sảnh tầng 1 và B1, R4A, R4B, lắp đặt đèn trang trí, sơn tường trần sảnh B1 R4A, R4B		822.670.131	797,990,027	Giá trị hợp đồng căn cứ nội dung cuộc họp với các Trưởng Phó tầng đã được thống nhất. Giữ lại 3% để bảo hành.
9	Mua tay co thủy lực, tay nắm cửa...		40.000.000	43,505,000	
10	Mua bóng 20Wx60 lắp cho các phòng kỹ thuật và các vật tư thay thế khác			16,314,244	Mua thay thế do bị hỏng và cháy
11	Mua 500 bóng Led thay bóng compac đã cháy thay cho các hành lang khu căn hộ	500 bóng		49,097,120	BQT hợp thống nhất thay trên cơ sở đề xuất của Đơn vị vận hành PMC, các bóng compac già, cháy nhiều hiệu suất ánh sáng kém hơn nhiều so với bóng Led

13	Sửa chữa, khôi phục cửa kính, sơn lại trần hành lang thông tầng A-B bị thấm tróc sơn		150.000.000	55,218,000	
14	Chống thấm cổ trần tầng 40		100,000,000		Phải nghiên cứu kỹ lập biện pháp thi công mới triển khai được.
15.1	Bảo trì máy phát điện đợt 1 + 2			4,050,000	BQT khóa 2 chi
15.2	Bảo trì máy phát điện đợt 3 + 4			4,050,000	
16	Bảo trì hệ thống BMS			21,600,000	
17	Kiểm định thang máy			27,000,000	
18	Chống thấm ngoài nhà căn hộ đăng ký lần đầu			58,586,000	
19	Hệ thống cây xanh cảnh quan và khu vực chung 4R			33,477,750	
20	Mua 12 Ấc quy thay cho tủ cứu hộ thang máy			4,800,000	
21	Lắp đặt camera			137, 074,000	BQT khóa 2 chi
22.1	Cải tạo hệ thống kiểm soát ra vào thang máy			47,480,000	BQT khóa 2 chi
22.2	<i>Cải tạo hệ thống kiểm soát cửa ra vào tòa nhà</i>			99,655,472	BQT khóa 2 chi

d) Việc sử dụng kinh phí bảo trì

- Việc sử dụng Quỹ bảo trì trong nhiệm kỳ đã được BQTR4 thực hiện tuân thủ đúng các quy định pháp luật và Kế hoạch bảo trì do HNNCC thường niên năm 2022 quyết định.
- Mọi chi phí sử dụng quỹ bảo trì đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo định, 100% nhiệm vụ thu, chi thực hiện hình thức thanh toán chuyển khoản ngân hàng do 03 thành viên BQT ký UNC, đăng ký tin nhắn biến động số dư Quỹ bảo trì được gửi đến tất cả các thành viên BQT ngay khi có biến động thu chi.
- **Tổng kinh phí bảo trì chi cho giai đoạn từ tháng 06 năm 2024 đến hết tháng 5 năm 2025 là 3,454,367,170 VND , trong đó có 428,659,472 Đồng là chi của BQT nhiệm kỳ trước**

8. Quỹ kết dư năm 2023 số tiền 389,628,047 đồng được BQT 4R có biên bản làm việc với đơn vị Quản lý vận hành và thống nhất tiến hành kí phụ lục để thực hiện các nội dung sau:

- Đầu tư cho cây chống thép chống cây xanh khu vực công cộng khu R sau khi bão Yagi 9/2024 làm gãy đổ số tiền **195,400,000 đồng**
- Mua sắm 2000 bóng led Rạng Đông cho 4 tòa mỗi tòa **500 bóng** thay cho bóng đã già và cháy tại hành lang khu căn hộ số tiền **166,800,000 đồng**
- Sau khi trừ thuế TNDN PMC phải chịu là **5,485,609 đồng** số tiền còn lại **21,942,438 đồng** đã được chuyển vào tài khoản ngân hàng chung của 4R.

9. Hoàn thành Trang Web của tòa R4 mục đích cập nhật các thông tin liên quan đến tòa R4 nói riêng và khu GMC nói chung: <https://bqtr4gmc.com/>

10. Trong năm vừa qua BQT cùng đã phối hợp với các cư dân tâm huyết tổ chức thành công tiệc cuối năm 2024 và đạt kết quả rất tốt, năm nay 2025 BQT cùng sẽ cố gắng tiếp tục duy trì việc này và rất mong nhận được sự ủng hộ của toàn thể Quý cư dân tòa R4.

11. Quỹ tòa R4 tính từ ngày 27/07/2024 đến 31/05/2025 là : **160.839.982 đồng**, chi tiết như sau: (báo cáo quỹ tòa R4 xin gửi cùng với báo cáo này)

Diễn giải	Thu	Chi	Tồn
BQT khóa 2 chuyển tiền tồn quỹ	18,936,862		
Tổng số thu quỹ từ cư dân (theo danh sách đính kèm)	89,500,000		
Thu đặt standee	14,000,000		
Thu tiền tài trợ (BIDV, Kone)	62,000,000		
Thu lãi tiền trên tk	100,370		
Chi từ T07.2024-31.05.2025 theo file đính kèm		23,697,250	
CỘNG PHÁT SINH	184,537,232	23,697,250	160,839,982

12. Quỹ điều hòa thang máy : tính từ ngày 27/07/2024 đến 31/05/2025 là: **75.224.000 đồng**, hiện vẫn còn 45 căn chưa hoàn thành việc đóng quỹ này. Chi tiết thu chi quỹ như sau: (báo cáo quỹ điều hòa thang máy xin gửi cùng với báo cáo này)

Diễn giải	Thu	Chi	Tồn
BQT khóa 2 chuyển tiền tồn quỹ điều hòa	3,724,000		
Tổng thu quỹ tòa theo danh sách đính kèm	71,500,000		
Trả lại tiền 02 căn hộ đóng 02 lần theo danh sách đính kèm		2,000,000	
Tồn quỹ	77,224,000	2,000,000	75,224,000

13. Sau 8 năm tòa nhà vào sử dụng, toàn bộ keo silicon cửa sổ căn hộ đã bị lão hóa và thấm nước khi mưa, BQT đã chủ động mời nhà thầu vào đánh giá và lên phương án xử lí. Hiện đang thi công theo danh sách cư dân đăng kí.

II. KẾ HOẠCH SẼ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025 - 2026

Stt	Tên chi tiết công việc	Đơn vị	Khối lượng	Giá trị theo HNNCC thông qua những năm trước	Ghi chú
1	Bảo trì hệ thống 10 thang máy (12 tháng)	Bộ	10	924,000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
2	Thay thế cáp tải 7 thang (đã có kiểm tra của đơn vị bảo trì Kone tiết điện cáp bị mài mòn quá quy định cho phép.	Bộ	7	2,126h,970,481	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
3	Thay biến tần điều khiển thang máy P2	Bộ	1	302,500,000	Đã thay để đảm bảo việc đi lại của cư dân và xin ý kiến thông qua.
4	Thay tủ cứu hộ thang máy	Bộ	1	59,000,000	Đã thay và tạm ứng 30%, còn chờ nghiệm thu quyết toán, Đã thông qua HNNCC BQT Khóa 2
5	Bảo trì hệ thống PCCC, BMS	HT	1	400.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
6	Sửa chữa thay thế các thiết bị của hệ thống PCCC, đèn exit tại các vị trí thoát hiểm đã bị hỏng, cháy	HT	1	370.000.000 761.860.000vnd(báo giá phần thay thế do đơn vị bảo trì kiểm tra và đề xuất)	Xin gộp cả phần đèn exit và thiết bị hỏng cần thay thế của hệ thống PCCC
7	Hút bể phốt			21.600.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
8	Tiếp tục hoàn thiện và lắp hệ bơm tuần hoàn cho bể vi sinh Khu XLNT	TB	1	137,000,000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
9	Bảo trì hệ thống khu XLNT 1050m3, 1 năm 1 lần	HT	1	165.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
10	Chống thấm ngoài nhà phần khối lượng còn lại sau khi xin HNNCC 2025	HT	1	505,000,000	Xin mới HNNCC 2025 với hơn 250 căn hộ đăng ký và hiện trạng khi làm thấy toàn bộ bề mặt tường ngoài đã rạn

					chân chim nứt rất nhiều
11	Sơn phủ lại toàn bộ tòa R4, bao gồm 1 lớp lót kiềm và 2 lớp phủ màu và chi phí tư vấn	M2	35,000	3.096.500.000	Xin mới HNNCC 2025, Đơn giá 85,300/1m2 (gồm VAT)
12	Chống thấm cổ trần tầng 40	Toàn bộ	1	100.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
13	Bảo trì hệ thống cấp nước	HT	1	13.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
14	Mua 3 van giảm áp cho hệ thống cấp nước	Bộ	3	97.688.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
15	Bảo trì hệ thống PCCC chung của 4 tòa	HT	1	50.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
16	Sửa chữa, khôi phục cửa chữa cháy khu vực cư dân bị xệ	Toàn bộ	1	50.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
17	Kiểm định hệ thống PCCC, tiếp địa và chống sét	Tb	1	36.000.000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
18	Bảo trì hệ thống camera an ninh, điều hòa thang máy, hệ thống chiếu sáng hành lang tầng	Tb	1	80,800,000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
19	Bảo trì hệ thống loa và thiết bị âm thanh tòa R4	Tb	1	40,000,000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
20	Phát sinh ốp chân tường, sơn lại 2 sảnh thang máy hầm B1 A-B, lắp đèn Silicon cho B1 sảnh A			77,000,000	Triển khai theo đề nghị của cư dân
21	Bảo trì hệ thống quạt thông gió khu vực xe máy B1, các điều hòa khu vực chung....			45,900,000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
22	Bảo trì hệ thống Camera an ninh			58,600,000	Đã đc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
23	Mua sắm thiết bị điện, đèn T5, đèn 20w, cho khu vực thang máy các tầng, khu vực			50.000.000	Xin mới HNNCC 2025

	chung thay thế cho các thiết bị đã hỏng				

Ghi chú: Kế hoạch thực hiện năm 2025-2026 sẽ là 1 năm sửa chữa lớn do Chung cư đã vận hành được 8 năm, các thiết bị của thang máy như cáp tải đã mòn bắt buộc phải thay thế, các hệ thống điều khiển như Biến tần, tủ cứu hộ đã bắt đầu có dấu hiệu hư hỏng vặt và hỏng hẳn cần thay thế. Phần xây dựng cũng tương tự xuống cấp đặc biệt phần bao che tường ngoài nhà sau cơn bão Yagi 9/2024, việc thấm ngấm từ ngoài vào căn hộ sau những trận mưa gây ảnh hưởng tới sinh hoạt của các căn hộ...

III – CÁC NỘI DUNG DỰ KIẾN BÁO CÁO CƯ DÂN VÀ XIN Ý KIẾN TẠI HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ 2025:

- 1- Ủy quyền Ban quản trị phối hợp cùng BQT các tòa Ruby đàm phán giá dịch vụ tại các diện tích thuộc sở hữu Chủ đầu tư và các diện tích khai thác, kinh doanh khác tại khu Ruby với mức giá không thấp hơn giá dịch vụ áp dụng đối với cư dân tòa nhà R1, R2, R3, R4;
- 2- Ủy Quyền Ban quản trị chào giá cạnh tranh, thương thảo hợp đồng quản lý vận hành theo luật nhà ở năm 2023 trước khi Hợp đồng với PMC kết thúc vào ngày 31/07/2026 với đơn giá không vượt quá 10.000 VNĐ/m2 (đơn giá chưa bao gồm thuế VAT, đã bao gồm các chi phí cho khu vực chung như: quản lý vận hành, kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư). Hợp đồng mới ngoài những hạng mục đã và đang thực hiện sẽ bổ sung dịch vụ: lau kính tòa nhà, hóa chất Trạm xử lý nước thải, xử lý môi đất, môi cây định kỳ.

Ghi chú: Giá dịch vụ tăng do áp dụng luật nhà ở năm 2023, trong đó có quy định các khoản thu được từ khai thác dịch vụ tại phần chung phải nộp về tài khoản quản lý quỹ bảo trì do Ban quản trị quản lý (trước đây các khoản thu này là nguồn thu bù đắp cho các khoản chi phí vận hành còn thiếu hụt sau khi thu phí DV từ các diện tích sở hữu/khai thác) bao gồm: chia sẻ dịch vụ viễn thông, cho thuê mặt bằng, cho thuê quảng cáo, trông giữ xe 2 bánh...

- 3- Theo luật nhà ở 2023 có hiệu lực 1/8/2024, Hợp đồng đã kí với PMC (ngày 7/7/2024) trước thời điểm luật có hiệu lực. Xin Hội nghị thông qua cho PMC tiếp tục thực hiện hợp đồng đã kí cho đến khi hết hạn hợp đồng là ngày 7/7/2026.
- 4- Xin Hội nghị thông qua BQT tiếp tục đàm phán và sử dụng nhà thầu bảo trì thang máy Kone tòa R4.
- 5- Xin Hội nghị thông qua cho việc mua điều hòa cây tại B1 B2 và cho tất cả điều hòa trong thang máy và tại B1 B2 vào hạng mục tài sản của cư dân để sử dụng kinh phí bảo trì bảo trì thang máy;

6- Các nội dung trong kế hoạch năm 2025-2026 đã trình bày phía trên trong bảng kế hoạch năm.

IV. BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN DỊCH VỤ DỰ KIẾN SAU KHI LUẬT NHÀ Ở CÓ HIỆU LỰC TỪ 01/08/2024.

Trên cơ sở quy định của luật nhà ở năm 2023, BQT đã tính toán và xác định tạm thời giữ nguyên giá dịch vụ với điều kiện thu đủ phí dịch vụ đối với các diện tích sử dụng, kinh doanh tại khu Ruby là 8.250 VND/m² (đã bao gồm thuế VAT), cụ thể như sau:

- + Diện tích cư dân ở (căn cứ hiện trạng/GCN quyền sử dụng đất/nhà ở): 236.370 m²**
- + Diện tích Trung tâm thương mại (xác nhận theo bản vẽ và được CĐT công nhận): 10.041,24 m²**
- + Diện tích tầng hầm ô tô (đã được BQT, CĐT và UBND phường Phú Diễn xác nhận): 38.138,76m²**

Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, đơn vị quản lý hầm xe không nộp đủ phí dịch vụ cho diện tích 38.138,76 m² mà chỉ nộp với diện tích là 12.133m².

Chính vì vậy, căn cứ quy chế sử dụng nhà chung cư và căn cứ hợp đồng quản lý vận hành giữa BQT và Công ty quản lý vận hành, BQL đã tạm ngừng một phần dịch vụ đối với phần dịch tích liên quan đến chủ đầu tư để yêu cầu nộp đủ phí dịch vụ theo quy định nhưng họ vẫn chây ì không nộp, thậm chí còn kiện BQT ra toà do dừng dịch vụ đối với họ.

Trước thực tại như vậy, đơn vị quản lý vận hành vẫn phải duy trì ổn định nhiệm vụ quản lý và vận hành khu ruby nên tạm thời vẫn tiếp tục sử dụng các nguồn thu từ quảng cáo, chia sẻ viễn thông... để có đủ chi phí vận hành cho đến khi thu hồi đủ tiền phí dịch vụ mà Chủ đầu tư đang nợ đọng.

Khi CĐT nộp đủ phí dịch vụ theo quy định thì các khoản thu từ dịch vụ, quảng cáo sẽ được chuyển lại về quỹ bảo trì chung của 4 toà Ruby theo đúng quy định hiện hành.

Để cư dân dễ hình dung phương pháp tính giá phí dịch vụ theo luật nhà ở năm 2023, BQT xin gửi tới Quý cư dân 3 phương án tính giá phí dịch vụ để cư dân thấu hiểu, nắm được thông tin và từ đó đưa ra sự lựa chọn tốt nhất cho mình.

----- Chị Lương sẽ có diễn giải chi tiết cho Quý cư dân -----

V- PMC BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Với sự cầu thị, được sự chung tay của các BQT4R trong việc giải quyết tháo gỡ từng bước những vấn đề bất cập, vướng mắc, công tác QLVH đã từng bước đi vào ổn định và đã có nhiều điểm sáng trong việc cung cấp dịch vụ QLVH.

PMC đã phối hợp với các BQT khu Ruby tích cực làm việc với các bên liên quan để xử lý việc cung cấp các dịch vụ tại tòa nhà như điện, nước, internet....; Phối hợp với các BQT trong việc QLVH khu vực TTTM của chủ đầu tư, đảm bảo việc QLVH đồng bộ đúng quy định.

Qua gần một năm QLVH, BQT R4 thấy rằng, dù còn một số nội dung QLVH cần được cải thiện, nhưng nhìn chung từ khi PMC thực hiện quản lý vận hành đã từng bước đưa công tác QLVH đi vào nề nếp, đảm bảo quản lý được hệ thống kỹ thuật an toàn hoạt động, đặc biệt đã giúp BQT R4 nói riêng và các BQT khu Ruby nói chung tránh khỏi sự phụ thuộc vào CĐT trong công tác QLVH tòa nhà.

Việc QLVH của PMC, phía công ty PMC sẽ có báo cáo cụ thể với HNNCC.

VI- CÁC NỘI DUNG KHÁC

1. Việc tiếp nhận, tổng hợp ý kiến, giải quyết kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư

Để tiếp nhận, tổng hợp ý kiến, giải quyết kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư BQTR4 đã phân công cụ thể trách nhiệm trong công tác truyền thông, tạo Nhóm Zalo “**BQTR4 – BQLTN PMC**” link zalo : <https://zalo.me/g/ywpmq931> để người dân có thể trực tiếp gửi các thông tin, phản ánh, kiến nghị tới BQTR4. Qua gần một năm vận hành, BQTR4 đã nhận được rất nhiều thông tin, cũng như nhiều ý kiến tham gia góp ý rất thiết thực, các thông tin của cư dân qua kênh này đã giúp BQT R4 rất nhiều trong việc điều hành, giám sát công tác QLVH cũng như giúp BQT R4 hoàn thành các công việc cần thực hiện theo chức năng nhiệm vụ của mình.

Các ý kiến phản ánh của cư dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư cơ bản đã được BQTR4, BQLTN xử lý theo đúng trách nhiệm và thẩm quyền. Các vấn đề vượt quá thẩm quyền của BQT, BQTR4 đã kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo thẩm quyền, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

2. Việc phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

Thời gian qua, BQT R4 đã kịp thời đề xuất phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư, đặc biệt trong việc CĐT gây ô nhiễm môi trường và an toàn vệ sinh trật tự khi thi công Khu C và việc QLVH hầm xe tùy tiện tăng giá trông xe ô tô cũng như việc bất chấp pháp luật, bất tuân thủ ý kiến chỉ đạo của các cấp chính quyền gây ra.

3. Một số hạn chế và nguyên nhân, giải pháp khắc phục và phương hướng hoạt động:

3.1. Một số mặt hạn chế : Trong giai đoạn từ HNNCC năm 2024 đến nay, bên cạnh những kết quả đạt được, BQT R4 đã nhận thấy còn nhiều hạn chế cần nghiêm túc nhìn nhận và có các biện pháp khắc phục, cụ thể:

- Trong thời gian qua, các văn bản quy phạm pháp luật về QLSD nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư có nhiều thay đổi, việc nghiên cứu để áp dụng cho

phù hợp trong việc thực thi nhiệm vụ của các TVBQT R4 còn hạn chế, điều này dẫn tới nhiều công việc triển khai còn lúng túng, thiếu hiệu quả;

- Chưa có biện pháp quyết liệt chấn chỉnh công tác quản lý vận hành của đơn vị QLVH để một số hoạt động như vệ sinh, an ninh, quản lý, điều tiết giao thông, bảo dưỡng thay thế các thiết bị hư hỏng không kịp thời, ảnh hưởng đến quá trình sử dụng của cư dân trong Tòa nhà;
- Việc thông tin đến cư dân về hoạt động của BQT, các văn bản chỉ đạo của chính quyền, của các cơ quan QLNN còn chưa kịp thời.

3.2. Giải pháp khắc phục, phương hướng hoạt động

- Giữ vững sự đoàn kết, thống nhất trong BQT, phát huy sự tham gia đóng góp ý kiến của cộng đồng cư dân trong việc thực hiện các nhiệm vụ của BQT cũng như giám sát công tác QLVH của đơn vị QLVH tòa nhà;
- Tiếp tục nghiên cứu các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành nhằm vận dụng trong công tác đảm bảo mọi hoạt động của BQT được công khai, minh bạch, đúng pháp luật;
- Tiếp tục phối hợp với các BQT 4R khu Ruby, BQLVH để thực hiện việc bảo trì, sửa chữa thay thế nhằm đảm bảo HTHT, HTKT tòa nhà luôn hoạt động ổn định, an toàn và bền vững;
- Kiến nghị với các Cơ quan chức năng, cơ quan có thẩm quyền để giải quyết dứt điểm các vướng mắc trong công tác phân định chung riêng, bàn giao quỹ bảo trì, áp dụng giá trông giữ xe ô tô, giá dịch vụ khu TTTM và các vấn đề vướng mắc có liên quan tới CĐT.

Trên đây là Báo cáo về Hoạt động của BQT R4 giai đoạn 2024-2025 và phương hướng hoạt động giai đoạn 2025-2026

Trân trọng cảm ơn!

TM. BQT R4 GOLDMARK CITY

TRƯỞNG BAN

Đã Kí

NGUYỄN VIỆT HÙNG