

**BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN 2025
NHÀ CHUNG CƯ R4 - KĐT GOLDMARK CITY**

Hôm nay, ngày 22 tháng 06 năm 2025, tại Phòng Sinh hoạt cộng đồng tầng 1 – Nhà Chung cư R4 - KĐT Goldmark City (“**Nhà Chung Cư**”), có địa chỉ tại: 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Ban quản trị nhà chung cư R4 – KĐT Goldmark city, phường Phú Diễn được Ủy ban nhân dân phường Phú Diễn công nhận tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ký ngày 12/7/2024 (“**Ban quản trị**”), Ban Quản trị đã chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư thường niên Nhà Chung cư R4 - KĐT Goldmark city (“**Hội nghị**”) với các nội dung sau:

A. THÀNH PHẦN THAM GIA HỘI NGHỊ

1. Ban quản trị (BQT) nhà chung cư R4 – KĐT Goldmark city, phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2024-2027 gồm:

- Ông Nguyễn Việt Hùng	Trưởng Ban quản trị
- Bà Hồ Thu Vân	Phó Trưởng Ban quản trị
- Ông Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Trưởng Ban quản trị - đại diện chủ đầu tư (VANG MẶT)
- Bà Đỗ Thị Lương	Thành viên Ban quản trị
- Ông Vũ Đình Phúc	Thành viên Ban quản trị
- Ông Nguyễn Hữu Hưng	Thành viên Ban quản trị

2. Đại diện Chính quyền địa phương :

- Ông Nguyễn Mạnh Cường	Cán bộ địa chính Phường Phú Diễn
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Công an Phường Phú Diễn
- Ông Trần Ngọc Bách	Đại diện tổ dân phố số 20 phường Phú Diễn

3. Đại diện Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà R4 - Công ty cổ phần Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT (PMC):

- Ông Đồng Thanh Cẩm	Giám đốc Ban quản lý tòa nhà
----------------------	------------------------------

4. Các Chủ sở hữu/ Chủ sử dụng các căn hộ thuộc Nhà Chung cư R4 - KĐT GOLDMARK CITY, cụ thể: **288/617** căn hộ (trong đó **576** Chủ sở hữu/Chủ sử dụng căn hộ và CĐT có số lượng tương đương là **41** căn hộ) đạt 52,48% (tổng số cư dân+ CĐT)

Số lượng đại biểu hợp lệ là: **288/288** đại biểu

Số lượng và tư cách cụ thể của các Chủ sở hữu/Chủ sử dụng được nêu chi tiết tại Biên bản Kiểm tra tư cách đại biểu đính kèm Biên bản họp này.

B. TIẾN TRÌNH HỘI NGHỊ

I. Khai mạc Hội nghị

1. Ông Nguyễn Hữu Hưng - Dẫn chương trình giới thiệu danh sách khách mời, bao gồm:

Về phía chính quyền địa phương:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Ông Nguyễn Mạnh Cường | Cán bộ địa chính Phường Phú Diễn |
| - Ông Nguyễn Anh Tuấn | Công an Phường Phú Diễn |
| - Ông Trần Ngọc Bách | Đại diện tổ dân phố số 20 phường Phú Diễn |

Về phía Chủ đầu tư:

- | | |
|---------------------|---|
| - Bà Triệu Thanh An | Đại diện chủ đầu tư theo giấy giới thiệu số 148/2025/CV-VH-QLĐTSig v/v giới thiệu đại diện tham dự HNNCC năm 2025-Chung cư TNR Golmark City ngày 18/6/2025. |
|---------------------|---|

Về phía Đơn vị QLVH: Công ty cổ phần Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT (PMC)

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| - Ông Đồng Thanh Cẩm | Giám đốc Ban quản lý tòa nhà |
|----------------------|------------------------------|

2. Ông Nguyễn Hữu Hưng giới thiệu Ban tổ chức và các tiểu ban phục vụ Hội nghị Nhà chung cư R4 - KĐT Goldmark như sau:

a) **Ban Tổ chức Hội Nghị**

Ban Tổ chức Hội nghị gồm các thành viên sau:

- Ông Nguyễn Việt Hùng – Trưởng ban - Ban quản trị nhà chung cư R4– Trưởng Ban Tổ chức;
- Bà Hồ Thu Vân – Phó ban - Ban quản trị nhà chung cư R4 – Thành viên Ban Tổ chức;
- Ông Nguyễn Hữu Hưng - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban tổ chức;
- Bà Đỗ Thị Lương - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban tổ chức;
- Ông Vũ Đình Phúc - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban tổ chức;

b) **Ban Kiểm tra tư cách đại biểu**

Bao gồm 06 thành viên là đại diện Chủ sở hữu/Chủ sử dụng căn hộ Nhà chung cư R4 - KĐT Goldmark city, bao gồm:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Ông Nguyễn Nho Bắc | - Chủ sở hữu căn hộ 4002 – Trưởng ban |
| 2 Bà Mai Thanh Vân | - Chủ sở hữu căn hộ 2308 – Phó ban |
| 3 Bà Nguyễn Thị Mai Anh | - Chủ sở hữu căn hộ 12A09 – Thành viên |
| 4 Bà Nguyễn Như Quỳnh | - Chủ sở hữu căn hộ 1804 – Thành viên |
| 5 Bà Trương Thị Hồng Thơm | - Chủ sở hữu căn hộ 3110 – Thành viên |
| 6 Bà Nguyễn Thị Hưng | - Chủ sở hữu căn hộ 2315 – Thành viên |

(100% số chủ sở hữu/Chủ sử dụng căn hộ tham dự Hội nghị nhất trí tán thành danh sách thành viên Ban Kiểm tra tư cách đại biểu như trên)

Toàn thể Hội Nghị đã nghe Ông **Nguyễn Nho Bắc** - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách đại biểu trình bày báo cáo về kết quả kiểm tra với kết quả như sau:

- Tổng số căn hộ tại Chung cư R4 – KĐT Goldmark City đã nhận bàn giao tính đến ngày 31/05/2025 là **(576 +41)** căn hộ.
- Số lượng đại biểu là các Chủ sở hữu căn hộ/đại diện Chủ sở hữu căn hộ có mặt tham dự

Hội nghị là đại biểu $(247+41)/(576+41)$ căn hộ tương ứng với 46,67% số căn hộ đã nhận bàn giao.

- Số lượng quyền biểu quyết có mặt tham dự Hội nghị là $(29.295+6.641)/(61.831+6.641)$ quyền biểu quyết tương ứng với 52,48% số lượng được biểu quyết.

Theo quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở¹, Hội nghị nhà chung cư thường niên triệu tập của Nhà Chung Cư R4 – KĐT Goldmark City là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Ông **Nguyễn Hữu Hưng** thay mặt Ban tổ chức Hội nghị xin ý kiến và đã được Hội nghị thông qua bằng hình thức giơ tay biểu quyết Ban chủ tọa Hội nghị và Ban thư ký như sau:

a) Ban Chủ tọa Hội nghị

Ban chủ tọa Hội nghị gồm các thành viên sau:

- Ông Nguyễn Việt Hùng – Trưởng ban - Ban quản trị nhà chung cư R4 – Trưởng Ban Chủ tọa Hội nghị;
- Bà Hồ Thu Vân – Phó ban - Ban quản trị nhà chung cư R4 – Thành viên Ban Chủ tọa Hội nghị;
- Ông Nguyễn Hữu Hưng - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban Chủ tọa Hội nghị;
- Bà Đỗ Thị Lương - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban Chủ tọa Hội nghị;
- Ông Vũ Đình Phúc - Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - Thành viên Ban Chủ tọa Hội nghị;

b) Ban thư ký

Ban thư ký gồm các thành viên sau:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Chủ sở hữu căn hộ 3115 – Trưởng ban
- Bà Bùi Thu Thủy – Chủ sở hữu căn hộ 12B12 – Thành viên

3. Công bố nội dung chương trình Hội nghị Nhà Chung Cư

Hội nghị đã nghe Ông **Nguyễn Hữu Hưng** – Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 - trình bày tóm tắt nội dung chương trình Hội nghị Nhà Chung Cư gồm các nội dung như sau:

1. Báo cáo tình hình hoạt động của BQT R4 trong năm 2024÷2025 (từ ngày 12/7/2024 ÷ 31/5/2025).
2. Báo cáo quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm (giai đoạn từ tháng 6/2024 ÷ tháng 5/2025).
3. Báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư của Công ty cổ phần Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT (PMC)
4. Kế hoạch sẽ thực hiện trong năm 2025÷2026 của BQT và dự thảo điều chỉnh Kế hoạch bảo trì nhà chung cư R4 - Goldmark City.
5. Thảo luận đóng góp ý kiến về các hoạt động của Ban quản trị, góp ý vào các Báo cáo và Kế hoạch bảo trì.

¹ - Điều 17, chương III- Tổ chức việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

6. BQT giải trình, tiếp thu các nội dung góp ý của hội nghị đối với các báo cáo và kế hoạch
7. Thông qua các nội dung theo thẩm quyền của HNNCC thường niên;
8. Thông qua Biên bản Hội nghị Nhà chung cư R4 thường niên năm 2025;
9. Bế mạc Hội nghị.

II. Các diễn biến chính của Hội Nghị

1. Báo cáo tổng kết hoạt động của Ban quản trị trong năm 2024÷2025

Ông **Nguyễn Việt Hùng** – Thay mặt BQT trình bày Báo cáo Kết quả hoạt động của Ban quản trị giai đoạn 2024 – 2025 và phương hướng nhiệm vụ nhiệm kỳ 2025 – 2026.

- Tình hình nhân sự BQT: 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. Các thành viên BQT đều có trình độ chuyên môn từ Đại học trở lên, có kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực liên quan đến công tác QLVH nhà chung cư.

- Các nội dung đã thực hiện:

+ Sửa đổi, ban hành và tổ chức thực hiện các Nội quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

+ Làm việc với Chủ đầu tư về công tác phân định chung riêng, thu phí bảo trì, phí QLVH còn nợ đọng với Chủ đầu tư;

+ Làm việc với Công ty PMC về công tác quản lý vận hành nhà chung cư; 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 31/7/2024-31/7/2026;

+ Công tác giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, kiểm soát côn trùng, chăm sóc cảnh quan, cây xanh, các hoạt động cộng đồng;

+ Công tác bảo trì trang thiết bị, tài sản, đầu tư mua sắm thiết bị mới;

+ Giải quyết các vấn đề tồn tại, phát sinh tại tầng hầm xe máy, ô tô;

- Phương hướng nhiệm vụ của BQT R4 giai đoạn 2025 – 2026: (1) Thường xuyên giám sát, đôn đốc BQLTN thực hiện tốt công tác QLVH NCC; (2) Phối hợp với các BQT 4R yêu cầu CĐT quyết toán quỹ bảo trì phần diện tích riêng của CĐT tại R4 (Khu TTTM tầng 1,2,3,4 và bể bơi trong nhà) và diện tích hầm xe ô tô; (3): Quản lý và sử dụng quỹ bảo trì, Quỹ cư dân theo quy chế quản lý, niêm yết công khai minh bạch tại các bảng tin Toà nhà; (4) Tìm kiếm và vận hành các phương án khai thác, sử dụng khu vực sân chơi R4 để đem lại thêm nguồn thu tài chính vào quỹ cư dân; (5) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh.

2. Báo cáo thu chi Quỹ bảo trì – Quỹ cư dân (từ ngày 01/6/2024 đến 31/05/2025)

Bà Đỗ Thị Lương – Thành viên Ban Quản trị trình bày Báo cáo thu chi Quỹ bảo trì, Quỹ cư dân và Quỹ điều hòa (từ tháng 6/2024 ÷ tháng 5/2025).

a. Quỹ Bảo trì:

- Việc tiếp nhận phân 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 Quy định của pháp luật để thu hồi khoản kinh phí bảo trì này;

- Quỹ bảo trì được gửi tiết kiệm có thời hạn tại ngân hàng Vietinbank, BQT dự trù kinh phí sử dụng để chia thành các hợp đồng tiền gửi có kì hạn 1 năm, 6 tháng, 3 tháng, 1 tháng và không kỳ hạn. Hợp đồng tiền gửi do 03 thành viên BQT đồng đứng tên chủ tài khoản, hàng tháng BQT có yêu cầu ngân hàng sao kê tài khoản thanh toán, có báo cáo tài chính 6 tháng/lần và được dán tại bảng tin tầng 1 và tại trang web của ban quản trị².

- 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 2024 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.

b. Quỹ cư dân:

- Nguồn thu cho Quỹ đến từ các nguồn cư dân đóng góp quỹ, thu đặt standee tại sảnh tầng 1, B1, B2 và thu các nhà tài trợ (BIDV, Kone, Vietinbank).

- Các khoản chi được dùng cho hoạt động chung tòa nhà: Tết thiếu nhi, trung thu, ...

c. Quỹ điều hòa:

Nguồn thu cho Quỹ đến từ các nguồn cư dân đóng góp quỹ.

(chi tiết “Báo cáo Quỹ bảo trì; Báo cáo Quỹ tòa nhà và Quỹ điều hòa thang máy tại trang web của BQT³).

3. Báo cáo công tác dịch vụ của công ty quản lý vận hành PMC

Ông Đồng Thanh Cẩm – Giám đốc ban QLTN đại diện cho công ty quản lý vận hành PMC có báo cáo tại Hội nghị.

PMC là đơn vị quản lý vận hành tòa nhà, quản lý các nhà thầu cung cấp dịch vụ bảo vệ, làm sạch, côn trùng, thu gom rác thải sinh hoạt và cây xanh. PMC bắt đầu đi ký hợp đồng và vận hành từ ngày 07/07/2023 với 138 người. Ban QLTN luôn cố gắng hỗ trợ quý cư dân, phối hợp sửa chữa những lỗi tồn đọng, những sự cố phát sinh hàng ngày trên căn hộ và khu vực nhà chung cư Ruby Goldmark. Tuy nhiên, còn những khó khăn PMC gặp phải trong quá trình vận hành như:

- Về kỹ thuật: hệ thống trạm XLNT không hoạt động, hệ thống bơm bể tiểu cảnh, bơm nước sinh hoạt, Hệ thống kiểm soát bị hỏng hoàn toàn khi tiếp nhận ...

- Về dịch vụ: Chưa ký hợp đồng cung cấp điện, nước trực tiếp với các đơn vị cung cấp, CĐT; Các cư dân chưa nắm được nội quy tòa nhà, gây ảnh hưởng đến các căn hộ khác...

PMC cũng kiến nghị các cư dân thực hiện tốt các nguyên tắc, quy định chung của chung cư, hợp tác tốt với các cán bộ nhân viên BQLTN. Đồng thời Ban QLTN cũng sẽ tiếp thu các ý

2 - <https://bqtr4gmc.com/>

3 - <https://bqtr4gmc.com/category/tai-lieu-tin-tuc/bao-cao-thu-chi/>

kiến đóng góp của cư dân và cam kết sẽ luôn nỗ lực, cố gắng hết khả năng của mình để phục vụ, nâng cao sự chuyên nghiệp, lịch sự và khoa học trong công tác QLVH.

4. Chính quyền phát biểu chỉ đạo hội nghị

Ông Nguyễn Mạnh Cường chia sẻ: BQT gặp nhiều khó khăn khi tiếp nhận những tồn tại của BQT khóa II. Ông cũng tán thành các nội dung đã được BQT trình bày. Ông Cường cũng mong muốn BQT tiếp tục đóng góp công sức cho cư dân nói riêng và cộng đồng nói chung. Đồng thời, ông Cường cũng chúc Hội nghị tổ chức thành công tốt đẹp.

5. Thảo luận đóng góp ý kiến tại Hội nghị

5.1. Ý kiến của Bà Nguyễn Tâm

- Chủ sở hữu căn: 1003 và 902

+ Nội dung:

1. Mục 6 – Sửa chữa bảo dưỡng và thay thế trạm xử lý nước thải (XLNT) 1.050 m³, làm rõ:

a. Trạm XLNT hỏng trước khi BQT nhận từ CĐT hay sau khi nhận bàn giao từ CĐT mới hỏng cần sửa chữa, thay thế?

b. Trường hợp trước khi CĐT bàn giao, đề nghị BQT ghi nhận thông qua tại Hội nghị NCC, chi phí này BQT đòi lại từ CĐT.

2. Chi phí CĐT cho thuê trái phép toàn bộ khu nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCĐ) trước khi bàn giao, đề nghị BQT trả lời: CĐT đã trả lại toàn bộ tiền cho thuê trái phép diện tích chung về cho R4 chưa?

Nếu chưa, đề nghị BQT ghi nhận thông qua Hội nghị NCC, BQT đòi lại chi phí này từ CĐT.

3. Chi phí dịch vụ CĐT chưa trả: đề nghị BQT ghi nhận thông qua Hội nghị NCC, BQT và tiếp tục đòi lại chi phí này từ CĐT.

4. Về mức trần phí dịch vụ: đề nghị R4 bổ sung mức phí trần không cao hơn mức phí trần dịch vụ tại các tòa Saphie, Diamond trong khu Goldmark và các khu vực lân cận như khu đô thị An Bình, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm.

Phản hồi của BQT:

1. Trạm XLNT đã không hoạt động 02 năm trước khi BQT nhận lại. Tại biên bản giao nhận các bên vào tháng 12/2023 cùng ghi và thống nhất chỉ nhận bàn giao về khối lượng thiết bị và thiết bị khi đó không vận hành. Việc nhận lại này là bắt buộc do CĐT ép các BQT 4R, nếu không nhận sẽ không bàn giao các nội dung khác, trong khi đó 4 tòa Ruby đã xong mọi thủ tục với đơn vị vận hành mới là PMC. Vì vậy, khi Thanh tra môi trường của UBND quận Bắc Từ Liêm vào kiểm tra đã phạt BQT các tòa với mỗi tòa là 150tr (Một trăm năm mươi triệu đồng). BQT đã nhiều lần họp và có ý kiến với Quận và UBND phường Phú Diễn về việc chính quyền đang lập biên bản phạt sai về chủ thể và đối tượng.

Hiện nay việc sửa chữa cải tạo Trạm XLNT đang tiếp tục hoàn thiện, chất lượng nước thải đầu ra đã kiểm tra và đạt tiêu chuẩn cột B đủ điều kiện xả thải ra hệ thống chung của thành phố.

2. Chi phí CĐT cho thuê trái phép toàn bộ khu nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD) trước khi bàn giao, CĐT vẫn chưa hoàn trả cho các tòa. Tính đến thời điểm này, BQT vẫn chưa cập nhật được hết số tiền thu trái phép.

3. Chi phí dịch vụ CĐT chưa trả: BQT tòa R4 cùng các R còn lại đang tiếp tục đòi lại khoản chi phí này.

4. Về mức trần phí dịch vụ: trên cơ sở thống nhất của BQT 4R sau khi khảo sát số liệu tài chính thực chi của PMC tính đến hết tháng 5/2025, giá 10.000 đồng/m² là giá trần, là cơ sở để xây dựng giá chào thầu cạnh tranh, chưa phải là giá chốt.

5.2. Ý kiến của Ông Phạm Ngọc Thọ

- Chủ sở hữu căn: 3201

+ Nội dung:

1. Về kế hoạch bảo trì năm 2025- 2026, yêu cầu lập ngân sách xây dựng dự toán chi tiết cho từng hạng mục cần được bảo trì. Có kế hoạch ngắn hạn, trung hạn theo kế hoạch.

2. Kiểm kê lại các tài sản đang trong tình trạng như thế nào, các hạng mục thường xuyên bắt buộc phải bảo trì, bảo hành.

3. Phản chống thấm các căn hộ, sơn sửa lại là cần thiết, nhưng lên dự toán cụ thể chi tiết và tìm các nhà thầu công khai, minh bạch lấy ý kiến của cư dân.

+ Phản hồi của BQT:

1. BQT đã có kế hoạch gửi kèm theo báo cáo 2025-2026

2+3. BQT tiếp thu.

5.3. Ý kiến của Bà Đặng Thị Yến

- Chủ sở hữu căn: 3511

+ Nội dung:

1. BQT xem xét thương thảo giá gửi xe ô tô do CĐT tự ý tăng giá đến thời điểm này chưa thấy có phương án gì?

2. Việc lắp đặt điều hòa cây tại hầm B1 và B2 (sảnh chờ)

- Kinh phí đóng góp từ đâu?

- Xem xét lại và diện tích hầm sảnh chờ rộng và R4 không bị quá tải nên việc lắp điều hòa nên thay thế bằng quạt treo tường, tiết kiệm chi phí.

3. Xem lại bảng kế hoạch 2025-2026 có 2 mục 18 và 22 trùng nhau (trang 9)

+ Phản hồi của BQT:

1. CĐT không hợp tác với các BQT nên các BQT sẽ tiếp tục gửi văn bản đến các cơ quan chức năng.

2. Việc lắp điều hòa cây tại B1 sẽ lấy từ quỹ đóng góp của cư dân và tài sản này sẽ đưa vào hạng mục tài sản của cư dân để sử dụng kinh phí bảo trì thang máy. BQT cũng sẽ xin Hội nghị NCC thông qua nội dung này.

3. BQT tiếp thu và chỉnh sửa

5.4. Ý kiến của Bà Nguyễn Thị Lý

- Chủ sở hữu căn: 2414

+ Nội dung:

1. Đề nghị BQT tiếp tục đại diện cư đòi CĐT/TNPM và hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Thực hiện giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đúng theo quy định của pháp luật

2. Toàn bộ diện tích cần sử dụng TNPM không nộp thì đề nghị BQT và đơn vị vận hành chỉ cung cấp dịch vụ đúng theo diện tích TNPM/CĐT nộp phí.

3. Dịch vụ khu TTTM là kinh doanh, sử dụng tần suất lau dọn, chất thải cao hơn cư dân nên đề nghị mức thu khu vực này = 1.5-2 lần thu của cư dân.

4. Mức giá dịch vụ: Sử dụng tham khảo mức phí chung trong khu vực, có thể tăng không quá 5% và cần bổ sung thêm cây hoa sắc màu.

+ **Phản hồi của BQT:** BQT tiếp thu

5.4. Ý kiến của Bà Nguyễn Huệ

- **Chủ sở hữu căn: 1103**

+ Nội dung:

1. Yêu cầu có đánh giá thực trạng của 23 hạng mục để đưa ra dự toán, phương án sửa chữa, thay mới cho hợp lý- xin ý kiến cư dân biểu quyết thông qua.

2. Yêu cầu làm rõ tình trạng bức xúc của cư dân về tình trạng hầm xe, để xe lòng đường không có trong báo cáo HNNCC. Đại diện cư dân giải quyết đến đâu rồi?

3. Yêu cầu thành lập Ban Kiểm soát.

Phản hồi của BQT:

1. Kế hoạch 2025 -2026 sẽ công khai các nhà thầu, chào giá công khai minh bạch, trên bảng tin của cư dân và xin ý kiến của cư dân. Tất cả các dự toán trong báo cáo HNNCC đều tham khảo báo giá từ các bên nhà thầu, còn khi thực hiện sẽ có dự toán chi tiết cụ thể.

2. Đối với việc hầm xe: hiện nay CĐT đang quản lý vận hành, các Ban QT 4R nhiều lần làm việc tuy nhiên CĐT bất hợp tác nên BQT 4R chỉ có thể gửi văn bản báo cáo các cơ quan chức năng.

- Đối với việc để xe lòng đường gây tắc đường trong khu Ruby. Đường thuộc Chính quyền quản lý, BQT R4 cũng đã làm việc với Tổ dân phố số 20 triển khai kêu gọi tuyên truyền nhưng ý thức một số cư dân không vì cái chung nên hiện nay cùng không giải quyết được triệt để, chế tài xử lý chỉ chính quyền mới có thể thực hiện được.

3. Sẽ xin ý kiến tại hội nghị NCC về thành lập Ban Kiểm soát.

5.5. Ý kiến của Bà Lê Thị An Hà

- **Chủ sở hữu căn: 2305**

+ Nội dung:

1. Làm rõ căn cứ cơ sở giá dịch vụ, thông qua các trường tầng để lấy ý kiến

2. Phí dịch vụ: Đơn vị QLVH không đủ chi phí vận hành, nên phải điều chỉnh lại cho phù hợp. Tuy nhiên, phí dịch vụ phải phù hợp với mặt bằng chung và cư dân.

3. Kiểm soát: nguyên tắc minh bạch, nghiên cứu phương án thành lập ban kiểm soát.

Phản hồi của BQT:

BQT tiếp thu và sẽ xin ý kiến Hội nghị các nội dung này.

5.6. Ý kiến của chủ sở hữu căn: 3601

+ Nội dung:

1. Phân chi bảo trì đã thực hiện mục 5-16 trùng lặp hệ thống BMS

2. Phần diện tích hầm xe 3.456 m2 (APPROX) thuộc sở hữu chung được phân định trên bản vẽ hoàn công như thế nào?

3. Phí dịch vụ và phí bảo trì phần diện tích của CĐT thì hướng xử lý tiếp theo như thế nào?
Đề nghị BQT cập nhật.

Phản hồi của BQT: BQT sẽ tiếp nhận thông tin và có ý kiến sau

5.7. Ý kiến của Ông Nhật

- Chủ sở hữu căn: 1714+1701+1706

+ **Nội dung:** Yêu cầu thành lập Ban Kiểm soát.

+ **Phản hồi của BQT:** BQT tiếp thu, sẽ xin ý kiến tại hội nghị NCC về thành lập Ban Kiểm soát.

5.8. Ý kiến của Ông Hồ Huy Hiệu

- Chủ sở hữu căn: 503

+ **Nội dung:**

1. Đồng ý các ý kiến của các chủ sở hữu trên.
2. Về tổ chức: thống nhất với ý kiến bà An, ông Nhật, ông Kiên, xin ý kiến cư dân bầu ban kiểm soát, phối hợp với UBND phường.
3. Phí dịch vụ: Chào giá thuộc trách nhiệm của PMC, nên theo chào giá của các Toà S, D xung quanh khu vực.

+ **Phản hồi của BQT:**

BQT tiếp thu và sẽ xin ý kiến tại Hội nghị

5.9. Ý kiến của Bà Triệu Thanh An

- Đại diện chủ đầu tư

+ **Nội dung:**

1. Năm 2023, CĐT đã bàn giao Trạm XLNT bằng văn bản gửi cho BQT.
2. Phí bảo trì đối với diện tích đã bán cho cư dân: CĐT đã trả 38 tỷ đồng, còn lại diện tích của CĐT là chưa trả 17 tỷ đồng, do không thoả thuận được về giá nên CĐT giữ lại 01 phần công nợ.
3. Các hoạt động truyền thông nên có thông báo đối với các nội dung quan trọng.

Phản hồi của cư dân

Trong cuộc họp HNNCC thành viên dự họp Bà Triệu Thanh An đến muộn thể hiện sự coi thường cư dân, không tôn trọng cuộc họp HNNCC.

Thành viên BQT ông Nguyễn Ngọc Ánh thuộc thành viên của CĐT trong suốt quá trình hoạt động của BQT không tham gia, thể hiện sự vô trách nhiệm từ phía CĐT.

Phản hồi của BQT:

1. BQT buộc phải nhận trạm XLNT không hoạt động để CĐT bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật cho BQT thực hiện. Tình trạng trạm XLNT đã không hoạt động từ 02 năm trước, phần bàn giao trạm XLNT cho BQT là không đầy đủ.

2. Phí bảo trì: CĐT đã trả 38 tỷ đồng, tuy nhiên phí bảo trì này mới là phần bảo trì của các chủ sở hữu căn hộ. Còn phần phí bảo trì của chủ sở hữu khu TTTM thì CĐT chưa bàn giao và chưa hoàn trả và đóng phần phí dịch vụ đầy đủ của 2 hầm xe B1 và B2.

3. BQT đã gửi các thông báo và giấy mời đến CĐT đối với những nội dung quan trọng.

5.10. Ý kiến của ông Kiên

- Chủ sở hữu căn: 3614

+ **Nội dung:**

1. Năm 2025-2026 phí bảo trì đang được dự toán là hơn 9 tỷ – yêu cầu có Ban Kiểm soát để giám sát hỗ trợ để được công khai minh bạch với cư dân.

2. Làm rõ các khoản thu trái phép từ CĐT – yêu cầu có phương án quyết liệt xử lý phần công nợ chậm trả này.

3. Phần giá dịch vụ phải chào giá công khai, nhưng không được cao so với giá trần thực tế của các khu vực xung quanh.

+ Phản hồi của BQT:

1. Hiện nay kế hoạch bảo trì của năm 2025- 2026 là vào 1 chu kỳ sửa chữa lớn, phần lớn các căn hộ bị chống thấm rất lớn, do đó những hạng mục cần sửa như: chống thấm toàn bộ căn hộ, sơn sửa mới, cáp thang máy...thể hiện trong báo cáo HNNCC chiếm chi phí cao. Các năm sau sẽ giảm xuống do không phải sửa chữa nhiều.

2. Phần công nợ của CĐT: Căn cứ vào nhiệm vụ của BQT R4 vẫn tiếp tục gửi các công văn đến cơ quan chức năng để tiếp tục giải quyết.

3. BQT tiếp thu.

5.11. Ý kiến của Ông Cao Văn Du

- Chủ sở hữu căn: 0713

+ Nội dung:

1. Chi phí bảo trì: có kế hoạch kiểm tra các tài sản cần thay thế sửa chữa để đánh giá chi tiết các hạng mục để lên dự toán cụ thể phù hợp, ví dụ như phần điều hoà cây 8 cái cũ thì chỉ nhập thêm điều hoà lắp mới, phần bảo hành thang máy gộp vào điều hoà để tính chi phí bảo trì thang máy. Phần các hạng mục chi phí lên lên dự toán chi tiết cụ thể, xin ý kiến của cư dân thông qua các trường tầng.

2. Chi phí dịch vụ: Ưu tiên cho PMC trước được tiếp tục vận hành khi chấm dứt hợp đồng, yêu cầu dịch vụ tốt hơn....nếu dịch vụ được cải thiện được tăng giá phù hợp nhưng không quá 9.500đ/m² (giá trị đã bao gồm thuế VAT). Nếu không thương thảo được thì sẽ thêm phương án chào thầu các đơn vị khác một cách cạnh tranh, công khai cư dân có quyền biểu quyết.

3. Hiện nay tồn tại 02 đơn vị quản lý vận hành, một bên thì quản lý vận hành dịch vụ Toà nhà là PMC, 01 bên là quản lý hầm xe là CĐT. Yêu cầu chỉ có 01 đơn vị vận hành quản lý toà nhà để đảm bảo quyền lợi, an ninh cho cư dân và thực hiện đúng theo quy định của Bộ Xây dựng. Trường hợp vẫn tồn tại như thế này yêu cầu gửi văn bản cho Bộ Xây dựng để có can thiệp, chỉ đạo kịp thời.

4. Yêu cầu CĐT trả phần công nợ còn lại và phần lãi trả chậm được tính theo lãi suất ngân hàng theo kỳ hạn 01 năm.

5. CĐT đang trả 12.000 đồng/m² cho một phần diện tích đang sử dụng. Đề nghị CĐT trả tiền đến đâu cung cấp dịch vụ đến đấy. Không được sử dụng hết phần dịch vụ chưa đóng tiền.

+ Phản hồi của BQT:

BQT tiếp thu và sẽ xin thông qua tại Hội nghị các nội dung này.

5.12. Ý kiến của ông Đặng Xuân Mười

- Chủ sở hữu căn: 2215

+ Nội dung: Xin ý kiến của HNNCC tiếp tục thực hiện Hợp đồng quản lý vận hành toà nhà mà bên PMC đã ký.

+ Phản hồi của BQT:

BQT tiếp thu.

III. Công bố kết quả biểu quyết tại Hội Nghị NCC Thường Niên R4 năm 2025

- Tổng số Phiếu biểu quyết phát ra là: (247+41)/(288+41) Phiếu
- Tổng số quyền biểu quyết thu về là : (29.295+6.641)/35.936 quyền biểu quyết
- Kết quả Phiếu biểu quyết cư dân theo từng nội dung cụ thể như sau:

Stt	Nội dung xin ý kiến	Kết quả xin ý kiến
1	Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động của BQT và Báo cáo tài chính Ban quản trị 2024 - 2025.	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/35.936 quyền, đạt tỷ lệ: 81,52% Số biểu quyết không đồng ý: 6.641/35.936 đạt tỷ lệ: 18,48% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 288/288 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/288 phiếu
2	Thông qua kế hoạch đã được BQT xây dựng và được điều chỉnh giai đoạn 2025-2026.	Số biểu quyết đồng ý: 28.442/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 97,09 % Số biểu quyết không đồng ý: 853/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 2,91% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
3	Xin Hội nghị thông qua cho việc mua điều hòa cây tại B1 và cho tất cả điều hòa trong thang máy và tại B1 vào hạng mục tài sản của cư dân để sử dụng kinh phí bảo trì cho thang máy	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
4	Theo luật nhà ở 2023 có hiệu lực 1/8/2024, Hợp đồng đã kí với PMC trước thời điểm luật có hiệu lực. Xin Hội nghị thông qua cho PMC tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá đã kí (là 8.250 đồng/m2 đã bao gồm thuế VAT) cho đến khi hết hạn hợp đồng là ngày 31/7/2026	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
5	Xin Hội nghị thông qua BQT tiếp tục đàm phán và sử dụng nhà thầu bảo trì thang máy Kone tòa R4	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu

Stt	Nội dung xin ý kiến	Kết quả xin ý kiến
6.1	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;	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
6.2	Ủy quyền BQT R4 làm việc với 3R thương thảo PMC về đơn giá quản lý vận hành theo luật nhà ở mới năm 2023 có hiệu lực từ 1/8/2024 với mức giá không vượt quá 9.500 đồng/m ² (đã bao gồm VAT) và phải cải thiện chất lượng dịch vụ	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
6.3	Trong trường hợp không thương thảo được với PMC theo điều kiện 6.2 trên thì sẽ Ủy quyền Ban quản trị R4 phối hợp cùng các BQT R1, 2, 3 và cư dân tâm huyết chào giá cạnh tranh, giá chào thấp nhất và theo đảm bảo đúng yêu cầu của hồ sơ mời sẽ được chọn làm đơn vị vận hành.	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
7	Xin Hội nghị thông qua việc ghi nhận nợ của CĐT quỹ bảo trì và phí dịch vụ, cho thuê và thu tiền trái phép phòng SHCD và các khoản nợ khác vào biên bản thông qua hội nghị. Mức lãi suất sẽ dựa vào mức lãi suất ngân hàng gửi 1 năm của cư dân đang gửi tiền bảo trì hàng năm.	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
8	Thành lập Ban kiểm soát	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu

Stt	Nội dung xin ý kiến	Kết quả xin ý kiến
9	CĐT và công ty con CĐT không được phép đấu thầu bất kỳ dịch vụ nào của tòa nhà khi vẫn còn nợ tiền cư dân Ruby.	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
10	Thông qua ủy quyền cho BQT đòi CĐT chi phí sửa chữa trạm XLNT	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
11	Thông qua ủy quyền cho BQT làm việc với CĐT để bàn giao hầm xe ô tô cho đơn vị quản lý vận hành duy nhất tại tòa nhà hiện tại theo hướng dẫn tại thông tư số 05/2024/TT-BXD ⁴	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu
12	Thông qua nội dung CĐT đóng tiền phí dịch vụ đến đâu thì cung cấp dịch vụ đến đấy	Số biểu quyết đồng ý: 29.295/29.295 quyền, đạt tỷ lệ: 100 % Số biểu quyết không đồng ý: 0/29.295 quyền; đạt tỷ lệ: 0% Trong đó + Số phiếu hợp lệ là: 247/247 phiếu + Số phiếu ko hợp lệ là: 0/247 phiếu

Đối với các nội dung xin ý kiến thông qua về công tác bảo trì hệ thống tòa nhà, theo Luật nhà ở mới năm 2023 (có hiệu lực từ 01/8/2024) thì CĐT không có quyền tham gia quyền biểu quyết do không đóng kinh phí bảo trì

C. BẾ MẠC HỘI NGHỊ

Ông **Nguyễn Việt Hùng** - thay mặt Ban Chủ tọa Hội nghị - cảm ơn sự có mặt của các đại biểu, các Chủ sở hữu căn hộ Khu chung cư R4- KĐT Goldmark City và tuyên bố bế mạc Hội nghị nhà chung cư R4- KĐT Goldmark City năm 2025.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 12 giờ 45 phút cùng ngày.

Thư ký cuộc họp đã ghi lại đầy đủ, trung thực và đọc lại toàn bộ Biên bản họp Hội nghị. Chủ tọa và Thư ký cam kết về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản họp và cùng ký tên dưới đây.

4 - Chỉ có 1 đơn vị vận hành duy nhất tại tòa nhà

Biên bản này được lập thành 05 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau, Chủ Đầu Tư lưu 01 (một) bản, Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Tòa nhà VNPT lưu 01 (một) bản, Ban quản trị nhà chung cư R4- KĐT Goldmark City lưu 03 (ba) bản.

TM. BAN THƯ KÝ

Trưởng ban

Nguyễn Thị Thu Hiền

TM. BAN CHỦ TỌA HỘI NGHỊ

Trưởng BQT R4



Nguyễn Việt Hùng

BAN QUẢN TRỊ R4

Hồ Thu Vân

Đỗ Thị Lương

Vũ Đình Phúc

Nguyễn Hữu Hưng

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ QLVH



Đồng Thanh Cẩm

ĐẠI DIỆN CƯ DÂN

Mai Thanh Vân - 2308 R4

Nguyễn Thị Mai Anh R4.12A09

Ng. Nhuần - 4002 R4

Cao Văn D 0713 R4

)

BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH BẢO TRÌ TÒA NHÀ R4 2024-2025

Hà nội ngày 22 tháng 6 năm 2025

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 chi
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	Phản 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	Cải tạo hệ thống kiểm soát cửa ra vào tòa nhà			99,655,472	BQT khóa 2 chi

NGƯỜI LẬP BẢNG

VŨ ĐÌNH PHÚC

TRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ R4



NGUYỄN VIỆT HÙNG

KẾ HOẠCH SẼ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025 - 2026

Hà nội ngày 22 tháng 6 năm 2025

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 dc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
2	Thay thế cáp tải 7 thang (đã có kiểm tra của đơn vị bảo trì Kone tiết diện cáp bị mài mòn quá quy định cho phép.		Bộ	7	2,126,970,481	Đã dc 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 dc 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 <i>761.860.000vnd(báo giá phần thay thế do đơn vị bảo trì kiểm tra và đề xuất)</i>	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 dc 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 dc thông qua HNNCC BQT Khóa 2
9	Bảo trì hệ thống khu XLNT 1050m3, 1 năm 1 lần		HT	1	165.000.000	Đã dc 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 dc 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 chung thay thế cho các thiết bị đã hỏng				50.000.000	Xin mới HNNCC 2025

NGƯỜI LẬP BẢNG



VŨ ĐÌNH PHÚC

TRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ R4



NGUYỄN VIỆT HÙNG