

Số: / BQT

Quận 12, ngày 12 tháng 11 năm 2023

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2020-2023**

*Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư về quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

*Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp về việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư Chung cư Hưng Ngân nhiệm kỳ 2020-2023;*

*Căn cứ Quy chế tổ chức hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư Chung cư Hưng Ngân nhiệm kỳ 2020-2023.*

Ban quản trị báo cáo đến Quý cư dân kết quả hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2020-2023 như sau:

#### **I. KHÁI QUÁT CHUNG**

##### **1. Đặc điểm tình hình:**

Dự án chung cư Hưng Ngân gồm có 4 block nhà trong đó có 3 block đã đưa vào khai thác với tổng diện tích sàn đã xây dựng (block A1+A2+B1) là: 105.624,82m<sup>2</sup>.

Số căn hộ: 971 căn với tổng diện tích sử dụng là: 62.202m<sup>2</sup> (trong đó có 945 căn hộ và 26 shophouse).

Trung tâm thương mại với diện tích: 797,7m<sup>2</sup> (thuộc sở hữu của chủ đầu tư).

Ban Quản trị chung cư Hưng Ngân nhiệm kỳ 2020-2023 được hội nghị nhà chung cư bầu ra ngày 27/9/2020 và được UBND phường Tân Chánh Hiệp ra Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 công nhận Ban quản trị nhà chung cư Chung cư Hưng Ngân nhiệm kỳ 2020-2023.

##### **2. Những thuận lợi và khó khăn:**

###### **a) Thuận lợi**

- Đây là Ban Quản trị tòa nhà chung cư Hưng Ngân đầu tiên kiện toàn bộ máy nhân sự được địa phương công nhận kết quả tổ chức hội nghị bầu ra Ban Quản trị, các thành viên Ban Quản trị có tinh thần trách nhiệm cao, có sự đoàn kết nhất trí trong hoạt động.

- Mặc dù gặp nhiều khó khăn trong việc quản lý công tác vận hành, công tác bàn giao Quỹ bảo trì và tài sản nhưng bằng sự nỗ lực của các thành viên Ban Quản trị, sự đồng lòng hỗ trợ, góp ý kịp thời của cư dân, đến nay công tác QLVH đã đi vào ổn định.

###### **b) Khó khăn**

- Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp trong 2 năm 2020-2021, ảnh hưởng lớn đến các hoạt động xã hội, đến đời sống cư dân, đến hoạt động của Ban quản trị chung cư.

- Trong công tác bàn giao tài sản chung tại chung cư Hưng Ngân, cụ thể là việc xác định diện tích bãi xe ô tô, theo Chủ đầu tư là tài sản sở hữu riêng của Chủ đầu tư, do đó việc bàn giao tài sản kéo dài. Do dự án còn dang dở, Ban quản trị tạm ghi nhận diện tích bãi xe ô tô do Chủ đầu tư tự kê khai để ổn định công tác QLVH, chờ quyết toán dự án để xác định diện tích chính thức.

- Về giải quyết thanh lý Hợp đồng quản lý vận hành (QLVH) giữa chủ đầu tư và Công ty Thiên Ngân để thay thế đơn vị vận hành mới theo quy định, đặc biệt là các chi phí mà Công ty Thiên Ngân phải thanh toán trong quá trình vận hành.

Trong quá trình vận hành Công ty Thiên Ngân không thực hiện tốt công tác vận hành làm cho tài sản chung tại chung cư nhanh xuống cấp, không chấp hành sự giám sát của Ban Quản trị và Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Sau khi thực hiện lựa chọn đơn vị QLVH mới theo quy định và ký kết hợp đồng, Công ty Thiên Ngân không hợp tác bàn giao nên đơn vị QLVH mới không có đầy đủ thông tin, dữ liệu phục vụ công tác QLVH, dẫn đến các sự cố kỹ thuật liên tiếp xảy ra trong thời gian đầu; Công ty Thiên Ngân nợ tiền điện nước trong quá trình vận hành dẫn đến việc bị cắt nước, cắt điện gây ra nhiều bức xúc trong cư dân.

Ban quản trị đã làm việc với Chủ đầu tư và Công ty Giải pháp An Gia, các bên đã thống nhất Công ty An Gia tạm ứng tiền chi trả, số tiền được căn trừ dần từ nguồn thu bãi giữ xe ô tô của Chủ đầu tư.

## **II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

### **1. Kết quả tổng quát:**

Ngay sau khi được chính quyền địa phương công nhận ngày 07/12/2020, Ban Quản trị đã có sự phân công nhiệm vụ rõ ràng cho từng thành viên Ban Quản trị và hoạt động theo đúng quy chế, thẩm quyền đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Công tác tổ chức, triển khai thực hiện nhiệm vụ cơ bản hoàn thành trên các mặt sau:

- Liên hệ với Ban Quản trị nhiệm kỳ trước để bàn giao tài chính, Quỹ bảo trì, cụ thể: Bàn giao tiền mặt còn tồn quỹ: 11.104.000 đồng. Bàn giao Quỹ bảo trì 2 tỷ đồng Chủ đầu tư chi trả từ năm 2018 đang để ở tài khoản thanh toán, mức lãi suất không kỳ hạn, rất thấp. Do đó, Ban Quản trị đã thống nhất chuyển sang hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng, theo quy định tại các thông tư của Bộ Xây dựng.

- Liên hệ với Chủ đầu tư, tổ chức nhiều cuộc họp để thống nhất thời gian bàn giao tài sản chung, hồ sơ có liên quan; xác định tổng Quỹ bảo trì, rà soát hồ sơ, xác định các chi phí Chủ đầu tư đã chi từ Quỹ bảo trì.

- Liên hệ với cơ quan chức năng để được hướng dẫn xác định tài sản chung, riêng của Chủ đầu tư, chỉ đạo công tác bàn giao tài sản, Quỹ bảo trì. Đến ngày 28/4/2023 Chủ đầu tư đã hoàn thành quyết toán, bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư Hưng Ngân về cho Ban quản trị (chưa tính hầm xe ô tô).

- Tổ chức lựa chọn đơn vị QLVH mới, đánh giá năng lực, thông báo công khai và lấy ý kiến cư dân quyết định.

- Tổ chức việc giao tài sản, ký hợp đồng QLVH với Công ty Giải pháp An Gia.

- Giám sát trực tiếp việc QLVH chung cư của Công ty Giải pháp An Gia, giải quyết

các khó khăn, sự cố xảy ra.

- Theo dõi, giám sát việc sử dụng Quỹ bảo trì đối với Chủ đầu tư; kiểm tra việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục...

- Trong quá trình hoạt động, Ban Quản trị thực hiện công khai các thông tin theo quy định tại bảng thông tin các tòa nhà, thông báo bằng loa, thiết lập trang thông tin chính thức tại địa chỉ [www.hungngangarden.com](http://www.hungngangarden.com) và kênh tương tác thông tin Facebook [fb/cchungngan.bqt](https://www.facebook.com/cchungngan.bqt), nhóm Zalo BQT – Cư dân CC Hưng Ngân nên thông tin đã được cập nhật thường xuyên và đầy đủ. Do vậy, trong báo cáo này Ban Quản trị chung cư Hưng Ngân chỉ tóm tắt các nội dung chính đã thực hiện được trong nhiệm kỳ vừa qua.

Từ khi hoạt động đến nay, để đạt được kết quả trên, Ban Quản trị đã tổ chức hơn ... cuộc họp, 1 lần làm việc với HĐND Thành phố, 5 lần làm việc với Sở Xây dựng, 2 lần làm việc với Công an Kinh tế Thành phố, ban hành hơn 100 văn bản liên quan đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản trị.

## **2. Kết quả thực hiện cụ thể:**

**a) Việc xác định, bàn giao Quỹ bảo trì:** ngay sau khi có quyết định công nhận, Ban Quản trị đã tổ chức nhiều cuộc họp với Chủ đầu tư để xác định tổng số quỹ bảo trì, các chi phí Chủ đầu tư đã sử dụng theo quy định. Cụ thể như sau:

- Tổng quỹ bảo trì (đã bao gồm phần diện tích trung tâm thương mại thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư và tiền lãi): **18.322.742.258 đồng** (bằng chữ: mười tám tỷ ba trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi hai ngàn hai trăm năm mươi tám đồng).

- Tổng số tiền mà Chủ đầu tư đã sử dụng từ quỹ bảo trì tính đến hết tháng 3 năm 2022 (71 chứng từ): **3.551.338.121 đồng** (bằng chữ: ba tỷ năm trăm năm mươi một triệu ba trăm ba mươi tám ngàn một trăm hai mươi một đồng).

- Chủ đầu tư đã hoàn thành bàn giao cho Ban Quản trị: **14.771.404.137 đồng** (bằng chữ: mười bốn tỷ bảy trăm bảy mươi một triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn một trăm ba mươi bảy đồng) vào ngày 28/04/2023.

**b) Việc lựa chọn, thay thế đơn vị QLVH:** sau thời gian thông báo mời thầu công khai, Ban Quản trị thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu, lấy ý kiến cư dân quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành. Công ty CP DV-KT Giải Pháp An Gia là đơn vị được cư dân lựa chọn để ký hợp đồng QLVH.

### **c) Việc bàn giao tài sản chung:**

- Tầng hầm: đã phân định sở hữu chung sở hữu riêng tại hầm giữ xe, tạm ghi nhận diện tích theo số liệu của chủ đầu tư cung cấp.

**d) Hoạt động sửa chữa, bảo trì:** Ban Quản trị trực tiếp chi trả các chi phí sửa chữa, bảo trì từ ngày 13/3/2022.

## **III. KẾ HOẠCH TRONG THỜI GIAN TỚI**

1. Bảo trì thang máy (QCVN 32:2018/BLĐTBXH). Đơn giá bảo trì hiện tại do Công ty Mitsubishi thực hiện là 180.000.000 đồng/năm (chưa bao gồm VAT).

2. Thay cáp tải, cáp governor, pulley thang máy block B1 theo báo cáo kỹ thuật và khuyến cáo của Mitsubishi vào ngày 27/9/2023 căn cứ theo tiêu chuẩn của Mitsubishi và TCVN 7550:2005 với số tiền dự kiến là: 617.660.640 đồng.

3. Bảo trì hệ thống PCCC (Thông tư 17/2021/TT-BCA » Chương III » PHỤ LỤC VII » I). Tổng chi phí bảo trì do Vietcotek thực hiện năm 2022 là 257.733.360 đồng.

4. Giám sát, góp ý để công tác QLVH ngày càng tốt hơn.

5. Đơn đốc Chủ đầu tư thực hiện đúng kế hoạch cấp giấy chứng nhận.

#### **IV. KẾT LUẬN**

Để bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân theo quy định của pháp luật và giải quyết các vướng mắc đã tồn tại nhiều năm với chủ đầu tư, với công ty vận hành Thiên Ngân, các thành viên Ban Quản trị đã rất cố gắng thực hiện chức trách của mình, phần nào đáp ứng được sự tín nhiệm, nguyện vọng và quyền lợi của cư dân. Một số kết quả cụ thể:

- Lựa chọn thay đổi đơn vị quản lý vận hành.
- Quyết toán bàn giao được quỹ bảo trì từ chủ đầu tư.
- Giám sát quản lý vận hành nhà chung cư đảm bảo ổn định.

Nhiệm kỳ qua, tình hình dịch Covid diễn biến phức tạp; gặp rất nhiều khó khăn trong quyết toán quỹ bảo trì do chủ đầu tư sử dụng; dư luận một số cư dân thiếu hiểu biết, cư xử không văn minh nhưng các thành viên Ban Quản trị vẫn cố gắng hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Để đạt được những kết quả trên, ngoài sự nỗ lực của các thành viên Ban Quản trị, còn có sự ủng hộ, giúp đỡ, đoàn kết nhất trí của đa số cư dân tại chung cư; sự chỉ đạo, ủng hộ, hướng dẫn kịp thời của chính quyền địa phương.

Hiện nay, công tác QLVH đã đi vào ổn định, đảm bảo theo quy định hiện hành, tạo điều kiện cho người dân an cư, ổn định cuộc sống. Trong thời gian tới, Ban Quản trị mong rằng vẫn nhận được sự ủng hộ, giúp đỡ của cư dân; sự chỉ đạo kịp thời, ủng hộ của chính quyền địa phương để Ban Quản trị nhiệm kỳ mới 2023-2026 hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Kính mong cư dân đóng góp ý kiến để tiếp tục triển khai thực hiện./.

#### ***Nơi nhận:***

- Thông báo công khai tới cư dân;
- UBND phường Tân Chánh Hiệp;
- Phòng QLĐT Quận 12;
- Lưu BQT.

**TM. BAN QUẢN TRỊ**

**TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Thị Minh Tuyết**