

BIÊN BẢN CUỘC HỌP GIỮA BQT CHUNG CƯ ONE VERANDAH VÀ CƯ DÂN NGÀY 11/01/2025

A. Thời gian và địa điểm.

- Thời gian: *16:00 ngày 11 tháng 1 năm 2025*
- Địa điểm: *Phòng họp tầng 3, chung cư One Verandah.*

B. Thành phần tham dự

1. Thành phần BQT
 - Phan Xuân Dương, Trưởng BQT
 - Huỳnh Tiên Hoàn, Phó BQT
 - Nguyễn Ngọc Giang, Thành viên BQT
 - Mr.Haroon, Thành viên BQT
 - Nguyễn Cảnh Toàn, Thành viên BQT
2. BQL
 - Lê Viết Phương, Trưởng BQL
3. Thành phần cư dân
 - Danh sách đính kèm tham dự đính kèm

C. Nội dung cuộc họp

1. Mở đầu:

Ông Phan Xuân Dương mở đầu cuộc họp:

- *Tại sao các anh chị lại phản đối dự án Wifi? Anh chị nào nói giùm tôi?*
- *Trước mắt là mình sử dụng được tiền tài trợ của chủ đầu tư tài trợ cho cái tiện ích Wifi này nên cư dân được miễn phí (Mỗi gia đình được lợi 300k/tháng trên). Sau này, nếu chủ đầu tư không tài trợ nữa thì mỗi gia đình chỉ trả 150k/tháng thôi, vì gói này giống như mua sỉ (mua chung) rẻ ½ so với mua riêng lẻ từng cá nhân.*
- *Thừa nhận vừa rồi có một số trục trặc về hợp đồng, khảo sát công trình, kỹ thuật: tốc độ chưa đạt được, nhà thầu chậm tiến độ...Nhà thầu biết chuyện đó và đã báo cáo với BQT. Hiện tại nhà thầu sẽ thay bộ chuyển mạch, nâng công suất bộ chuyển mạch vì trước đây nhà thầu không khảo sát bộ chuyển mạch nên nó bị như vậy. Vì hợp đồng có quy định tốc độ 300 nên họ bắt buộc phải cải thiện điều đó.*
- *Tiếp thu góp ý của cư dân về khoản thanh toán cho nhà thầu thì bây giờ đang bóc tách, đàm phán, điều chỉnh lại.*

2. BQT/BQL trả lời thắc mắc của cư dân

Câu hỏi của cư dân	Trả lời của BQT	Đại diện BQT trả lời
PHẦN I: VỀ HỢP ĐỒNG WIFI và FACEID		
Sau cuộc họp ngày 22/12/2024, Thông báo về việc sửa đổi hợp đồng Wifi do anh Anh Nguyễn Ngọc Giang ký lại tiếp tục thể hiện cách truyền thông không rõ ràng và thiếu chuyên nghiệp nên khiến cư dân thắc mắc, rồi lại kéo nhau đi họp lần nữa: - Thông báo đó sao không phải do Trưởng BQT ký, người chịu trách nhiệm ký hợp đồng? Trưởng BQT có ủy quyền cho anh Giang không? - Nếu có sửa đổi hợp đồng Wifi thì phải thể hiện bằng văn bản, Hợp đồng, phụ lục sửa đổi/bổ sung thì mới được coi là sửa đổi thì anh đưa cái văn bản đó ra cho cư dân	-Tất cả thư đi ra đều là ý kiến của BQT. A Dương bạn công tác nên anh Dương nói là Giang ký nhanh đi thay vì phải gọi người khác. -Sau khi ra thông báo đó, BQT mới thương thảo với nhà thầu, nên không lúc đó không có thông tin chia sẻ thêm.	Mr.Giang
Lộ trình sửa đổi hợp đồng Wifi với Cty Sóng Nam là như thế nào? Khi nào thì xong, có deadline cho nhà thầu không? Đề nghị mời cư dân tham gia vào quá trình thương thảo lại các điều khoản hợp đồng sửa đổi/bổ sung với Sóng Nam?	-Nhà thầu Draft rồi, BQT đang xem xét. Chưa có lộ trình khi nào xong, chưa có deadline cho nhà thầu. -Mình chưa có deadline cho nhà thầu nhưng có deadline trong BQT là 15/01/2025. Nội dung có rồi, BQT cần tối đa 5 này để quyết định. -Đã có BQT và BQL (có pháp chế của Savills), xem xét rồi. Đây là việc của BQT và BQL. Cư dân muốn có ý kiến thì nhắn cho BQL. Còn cư dân nào muốn tham gia cùng thì phải theo được lịch trình làm việc của BQT và BQL. BQT sẽ thông báo lịch trình làm việc với nhà thầu cho cư dân để ai tham gia được thì tham gia.	Mr.Dương Mr.Giang

Tại sao cư dân không nhận thấy dự án Wifi và FaceID có lợi cho cư dân. BQL, bên giám sát nhà thầu, cũng khẳng định chúng ta hoàn toàn có thể hủy hợp đồng theo điều khoản hợp đồng và lấy lại toàn bộ tiền do Nhà thầu có nhiều vi phạm, tại sao BQT lại không bàn chuyện hủy HĐ mà lại bàn chuyện sửa đổi hợp đồng ở đây? (Câu trả lời của BQT không thuyết phục. Chỉ dựa vào thiếu số căn hộ lắp Wifi thì chưa đủ. Lưu ý rằng: One Verandah có tổng số gần 800 căn hộ, 150 căn đã lắp wifi của Cty Sóng Nam, trong đó 63% căn hộ hài lòng với chất lượng wifi, tức là khoảng 100 căn hài lòng. $100/800 = 12.5\%$ căn hộ hài lòng với dự án Wifi). Chưa kể trong số 150 căn hộ đã lắp có nhiều căn hộ chủ nhà chưa có đủ thông tin hoặc hiểu nhầm là miễn phí.)	BQT quyết định tiếp tục hợp đồng vì 150 căn hộ đã lắp và kết quả khảo sát cho thấy 63% trong số 150 căn hộ này hài lòng. Như vậy đã đủ để chứng minh có cư dân dùng wifi chưa?	Mr.Giang
BQT vui lòng xác nhận lại cho cư dân rõ về nguồn tiền dùng để chi trả cho hợp đồng Wifi và facelD có phải là tiền của chủ đầu tư không? Việc ghi nhận khoản Tiền thu từ Bãi gửi xe ô tô (vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư) vào Doanh thu của Quỹ vận hành One Verandah để tính ra lợi nhuận (gọi là quỹ kết dư) có đủ cơ sở pháp lý hay không? Việc dùng khoản tiền vốn của người khác để chi tiêu cho dự án Wifi và FaceID có đảm bảo cơ sở pháp lý không? Anh có đảm bảo rằng sau này chủ đầu tư đòi lại thì cư dân không có trách nhiệm phải trả lại khoản tiền này không? Ví dụ: tôi chuyển tiền nhầm vào tài khoản của anh, anh không trả lại tôi mà cứ tiêu xài thì anh cũng vi phạm luật Hình sự.	Đúng rồi, tiền này do chủ đầu tư cho cư dân, không phải tiền của cư dân. Hiện nay không bắt kỳ văn bản nào thể hiện chủ đầu tư đã cho cư dân khoản tiền này. BQT chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp trong ghi nhận Doanh thu của chủ đầu tư vào Doanh thu One Verandah và tiêu dùng từ nguồn tiền đó. Tôi đã nghiên cứu luật Dân sự (!?!).	Mr.Dương
Tờ trình phê duyệt lựa chọn nhà thầu cho dự án Wifi và FaceID cung cấp cho cư dân tổng cộng 4 lần trong suốt thời gian từ tháng 10 đến tháng 12 đều không đủ số lượng thành viên BQT ký duyệt. Cho đến cuộc họp ngày 22/12/2024, BQT mới đưa ra bản Tờ trình phê duyệt có đầy đủ chữ ký của 7 thành viên BQT. Tức là vào tháng 12 mới lấy đủ chữ ký trên văn bản quyết định phê duyệt lựa chọn nhà thầu. Lý giải điều này, BQT có giải thích rằng BQT có quy trình nội bộ thông qua các phương tiện: Email. Tin nhắn, biên bản họp...để thống nhất việc chọn nhà thầu Sóng Nam và Le Sato để ký hợp đồng Wifi và face ID. Cũng tại cuộc họp đó BQT đã hứa cung cấp cho cư dân các chứng cứ này. Cho đến nay vẫn chưa cung cấp cho cư dân. Đề nghị cung cấp những tài liệu này.	Xác nhận thông tin này và đồng ý cho BQL cung cấp cho cư dân	Mr.Phương

Ông Trần Quang Tuấn đã có đơn từ nhiệm rút khỏi thành viên BQT, BQT sao không tổ chức HNCC bất thường để bầu bổ sung? (Cư dân không đồng tình với câu trả lời này của BQT. Đây là câu trả lời không có thiện chí.)	Quy chế chung cư qui định từ 5->7 thành viên. Anh Tuấn nghỉ vẫn còn đủ nên không bầu bổ sung Tính đến thời điểm hiện tại về mặt pháp luật Tuấn vẫn còn trong BQT. BQT không phê duyệt đơn từ nhiệm của Tuấn mà phải là Phường phê duyệt.	Mr.Giang
Trong cuộc họp trước ngày 22/12/2024 98% cư dân biểu quyết dừng hợp đồng, tại sao BQT không dừng hợp đồng mà cứ kiên quyết tiếp tục. Trước đó ông Phương trưởng BQL cũng xác nhận hoàn toàn có thể hủy hợp đồng vì nhà thầu có nhiều sai phạm, để lấy lại toàn bộ số tiền. mà sao BQT không bám vào đó mà dừng lại. <i>(BQT bám vào 63% căn hộ (trên tổng số 150 căn hộ đã lắp) hài lòng với Wifi. Số lượng này thực chất chỉ chiếm khoảng 13% trên tổng số 800 căn hộ thuê) thì không đủ để coi là Wifi đang mang lại lợi ích cho đa số cư dân One Verandah. Cư dân vẫn đề nghị hủy hợp đồng Wifi do nhà thầu sai phạm hợp đồng và đòi lại tiền từ nhà thầu)</i>	Mr. Dương: Các anh chị chỉ khoảng chục cư dân thôi. BQT đại diện 800 căn hộ đó! Mr. Giang: BQT có khảo sát 150 căn hộ đã lắp Wifi và 63% căn hộ hài lòng với chất lượng wifi. Như vậy đã đủ là cư dân sử dụng chưa? Mr.Phương BQL: Không phải nói dừng là dừng được ngay vì: 1. Bảo lãnh hợp đồng Wifi có thời hạn 60 ngày kể từ ngày (từ tháng 8- tháng 10/2024). Tuy nhiên BQT đã làm việc rồi thì thời hạn bảo lãnh sẽ kéo dài tới khi nào nghiệm thu nhưng hiện nay chưa nghiệm thu. Trong thời gian này chỉ phải trả tiền cho những căn hộ đã lắp đặt thôi. 2. Đối với những cái BQL đã chia sẻ, nhà thầu có những sai phạm	Mr.Dương Mr.Giang Mr.Phương Trưởng BQL

	mình hoàn toàn có thể lấy lại số tiền kia, không mất cái gì cả. Tuy nhiên, vẫn còn gần 200 căn hộ đã lắp thì BQL đề xuất để hết 1 năm.	
Với các vấn đề về xảy ra, đề nghị BQT tổ chức HNCC bất thường để giải quyết các vấn đề: - Biểu quyết về việc dừng hợp đồng Wifi - Bầu thành viên BQT thay ông Trần Quang Tuấn, mới phải rút khỏi BQT do làm việc cho Savills (xung đột lợi ích)	Không tổ chức họp nghị chung cư bất thường vì tốn kém Việc quyết định có bầu bổ sung thành viên BQT thay ông Tuấn hay không không phải do BQT quyết định mà do UBND Phường quyết định Việc tổ chức HNCC bất thường BQT cũng không quyết mà do Phường quyết. mấy anh muốn thì cứ gửi đơn lên Phường, họ bảo tổ chức thì tổ chức. Đó là luật quy định.	Mr.Giang
PHẦN II: VỀ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH		
Chủ đầu tư bàn giao cho BQT khoảng trên 100 tỷ quỹ bảo trì. Nhưng cư dân không nhận được thông tin về việc sử dụng quỹ này. Đề nghị cập nhật cho cư dân - Theo qui định, một Báo cáo quỹ bảo trì thì phải cung cấp cho cư dân những thông tin gì? - Gửi theo tần suất như thế nào? - Ai ký báo cáo?	Báo cáo định kỳ về quỹ bảo trì là chưa có. Sau này sẽ gửi báo cáo tình hình sử dụng quỹ Quỹ bảo trì hàng tháng.	Mr.Dương
Đề nghị BQT cho biết Quỹ Bảo trì đang để ở những tài khoản nào, ngân hàng nào? Theo qui định được để ở mấy Tài khoản?	Mr.Giang: Những khoản lớn để ở Ngân hàng Quốc Doanh, khoản nhỏ để ở các Ngân hàng tư nhân thuộc top 10. BQT khẳng định được phép chia làm 4 tài khoản	Mr.Giang

	Mr.Hoành: Quỹ bảo trì được gửi ở 4 Ngân hàng. 3 khoản lớn gửi ở Ngân hàng lớn. Tất cả ngân tài khoản này mình đều phải đấu thầu lãi xuất, mình có mở công khai. Hàng năm phải trích ra để chi quỹ bảo trì, đầu đó khoảng 4-5 tỷ, mà chưa dùng đến nên đang gửi ngắn hạn ở ngân hàng cổ phần có lãi suất cao nhất, thuộc top 10. Tất cả cái này đều được công khai, cư dân có thể tiếp cận bất kỳ lúc nào tại vp BQL. Anh Hoành cam kết về tài chính thì BQL lúc nào cũng phải công khai.	
Quỹ bảo trì đang có những ai đứng chủ tài khoản? Khi rút thì cần chữ ký của những ai? Mấy chữ ký? Hiện nay quỹ bảo trì đang để ở mấy tài khoản? Ngân hàng nào? Mỗi tài khoản bao nhiêu tiền? (Cư dân phản ứng vì thái độ bất lịch sự của Ông Toàn -BQT với Haroon là không chấp nhận được)	Quỹ bảo trì đang giữ trong 3 Ngân hàng. Qui định có 4 chữ ký: Muốn rút tiền ra khỏi tài khoản cần ít nhất 3 chữ ký trong 4 chữ ký đó, cộng với một do anh Dương đang giữ Đối với Tài khoản nhỏ (số tiền chuẩn bị sử dụng): 2 chữ ký Nhân tiện công bố luôn Anh Haroon rút ra khỏi danh sách 4 chữ ký và Cô Hường đại diện chủ đầu tư đã được thay bằng Hoàng Anh. Mr.Haroon: CĐT bàn giao quỹ bảo trì làm 2 đợt vào tháng 9/2023 & 2024. BQT khi đó thống nhất chỉ gửi ở Ngân hàng quốc Doanh uy tín nhất. Hiện nay	

	quỹ bảo trì đang được gửi tại BIDV, Vietinbank and VPbank. Lãi suất khoảng 5-5.3%. Tôi đã yêu cầu BQL từ tháng 1/2025 phải công khai quỹ bảo trì cho cư dân và đã đưa cho Kế toán một mẫu báo cáo để họ làm báo cáo về tình hình sử dụng quỹ bảo trì cho cư dân hàng quý. Trong báo cáo các bạn nhận được sẽ có đầy đủ thông tin tiền đang ở đâu, số dư bao nhiêu, đã chi bao nhiêu... Một điều nữa là tôi thấy quỹ bảo trì đã sử dụng sai mục đích. Mr.Toàn (cắt ngang): Ông Haroon cũng là thành viên trong BQT mà nói như vậy là không được, bảo ông ấy không họp thì đi ra ngoài đi!	
Theo qui định thì BQL phải gửi đề xuất Ngân sách thu-chi quỹ vận hành năm 2025 cho BQT để phê duyệt trước khi kết thúc năm tài chính. Nay đã vào giữa tháng 1/2025 rồi Vậy BQT/BQL vui lòng chia sẻ với cư dân về bản duyệt ngân sách này. Bao giờ cung cấp? BQT/BQL đang dự thu –chi 2025 là lãi hay lỗ? Lãi/Lỗ bao nhiêu?	Ngân sách vận hành năm 2025 đã được thông qua hồi tháng 10/2024. BQL sẽ gửi lại cư dân	
Câu hỏi về kiểm toán thu chi năm 2024 ⇒ Cư dân đề nghị BQT/BQL thông báo công khai về lịch trình đấu thầu đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024. Cư dân được tham gia vào tất cả các khâu Đấu thầu lựa chọn đơn vị kiểm toán, Lựa chọn đơn vị kiểm toán, thương thảo hợp đồng với đơn vị kiểm toán và đại diện cư dân làm việc cùng kiểm toán viên trong suốt quá trình kiểm toán.	Đồng ý. Sẽ thông báo rộng rãi cho cư dân để	Mr.Dương
PHẦN III: CÁC VẤN ĐỀ KHÁC		

Ông Dương xác nhận đang là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ L1701 và có đăng ký tạm trú theo căn hộ này tại One Verandah. Chúng tôi tạm chấp nhận lời giải thích này và coi như ông đã liên tục cư trú tại One Verandah từ khi ứng cử BQT đến nay, chưa chuyển đi nơi khác. Vậy ông có thể cam kết rằng nếu Cư dân hoặc cơ quan chức năng phát hiện bất cứ bằng chứng nào về việc không cư trú tại One Verandah, thì kể từ thời điểm đó, mọi hoạt động với tư cách là BQT Onn Verandah của ông là vô hiệu và ông sẽ chịu trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ thù lao nhận được từ OV kể từ thời điểm đó.	Tôi không cam kết	Mr.Dương
Cư dân được biết BQT đang phê duyệt dự án cải tạo cảnh quan, trong đó có hạng mục làm Vườn Nhật ở cổng Bat Nàn. Đề nghị BQT xem xét lại hạng mục này vì lý do sau đây: - Vườn Nhật (Bonsai) có phù hợp với tổng quan kiến trúc hiện đại của OV? Có tư vấn thiết kế từ kiến trúc sư? Bản vẽ thiết kế? - Chi phí mua Bonsai và chăm sóc Bonsai rất khó và đắt đỏ-> Đơn vị hiện tại không chăm nổi vườn cây hiện tại cho tươi tốt thì có chăm nổi vườn Bonsai? - OV có concept cảnh quan Tropical Gardern nên ưu tiên trồng dặm bổ sung và thay thế cây chết, cho các lớp cây dày và xanh tốt lên - Tôn trọng Thiết kế kiến trúc ban đầu và đảm bảo nhất quán trong concept kiến trúc cảnh quan	Tại sao dự án cảnh quan chỉ mời một số cư dân tham gia mà giờ lại ai cũng biết thế này?	Mr.Toàn

Những người tham gia cuộc họp ký tên

BQT/BQL:

STT	Họ và Tên	Mã căn hộ	Ký tên
1	S.Haroon		
2	Nguyễn Ngọc Giang		
3	Phan Xuân Dương		
4	Nguyễn Cảnh Toàn		

Cư dân:

STT	Tên	Mã căn hộ	Ký tên
1	Dương thu Hương	C1706	
2	Nguyễn Mai Chi	B1601	
3	Tri Pham		
4	Phạm Thị Bích Ngọc	B06xx	
5	Cao Thị Hương	V110	Ủy quyền cho Nguyễn Mai Chi
6	Cao Trung Hiếu	B0902	

Danh sách tham gia Online (Zoom):

STT	Tên	Mã căn hộ	Ký tên
1	Thai Ho	S12A08	
2	Đỗ Xuân Quyết	L1906 & V1808	
3	Nguyễn Chí Việt	L1507	
4	Yến Trịnh	L0705	

5	Nguyễn Thị Phương Thùy	C1604 & C1904	
6	Lucy	V1002	
7	Vivian		
8	Vitto		
9	Anh Pham	V0503	
10	Nguyễn Văn Hòa	S2002	