

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 09 giờ 15 phút, ngày 04/02/2026, tại phòng SHCĐ số 5, tầng 4, tháp V3, nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng.

I. Thành phần tham dự:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (Viết tắt: Phòng KTHTĐT):

- Ông Lê Minh Cường – Chức vụ: Chuyên viên.

2. Ban Quản Trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng (Viết tắt: BQT):

- Ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Trưởng Ban Quản Trị;
- Ông Phạm Văn Tài – Chức vụ: Phó Ban Quản Trị;
- Ông Phạm Như Huy – Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị;
- Ông Nguyễn Trung Hiếu – Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị.

3. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Viết tắt: CĐT):

- Ông Phạm Chí Sơn – Chức vụ: Giám đốc Pháp chế Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú;
- Ông Khuất Duy Đức – Chức vụ: Kế toán trưởng CĐT;
- Bà Vũ Thị Hồng Nhung – Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty Văn Phú B&C;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Chức vụ: Trưởng phòng quản lý chung cư.

II. Nội dung làm việc:

Thống nhất nội dung Biên bản bàn giao quản lý vận hành nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng và các việc liên quan đến công tác bàn giao quản lý vận hành.

1. Đối với số liệu Báo cáo thu chi hoạt động quản lý vận hành tính đến thời điểm 31/01/2026:

• Ban Quản Trị:

- Ghi nhận số liệu quyết toán của đơn vị quản lý vận hành:

Tổng thu – tổng chi năm 2024: (32.106.563) VNĐ

Tổng thu – tổng chi năm 2025: (381.460.055) VNĐ

- Sau khi BQT nhận bảng báo cáo thu chi QLVH, BQT sẽ xem xét & có ý kiến trả lời CĐT bằng văn bản.

• Chủ Đầu Tư:

- CĐT đã cập nhật số liệu chi phí quản lý vận hành đến hết 31/12/2025 cho BQT. Số liệu năm 2026 sẽ được tổng hợp cho BQT tại thời điểm bàn giao.

2. Liên quan đến Báo cáo Quỹ kinh phí bảo trì dự án An Hưng tính đến 31/01/2026 của CĐT:

- Ban Quản Trị: BQT tiếp nhận số liệu Báo cáo Quỹ kinh phí bảo trì dự án.

- Chủ Đầu Tư: CĐT đã cập nhật số liệu tiền gốc, tiền lãi của Quỹ kinh phí bảo trì đến hết 31/01/2026.

3. Liên quan tới dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành:

- Ban Quản Trị:

* Ông Phạm Như Huy:

- BQT không có nghĩa vụ kế thừa và duy trì hợp đồng QLVH của CĐT ký với Văn Phú B&C.
- Chủ thể trong hợp đồng kể trên không phải BQT.
- Trên thực tế, BQT đã nhiều lần gửi công văn tới CĐT và chính quyền địa phương, khẳng định BQT không công nhận đơn vị QLVH mà CĐT chỉ định.

* Ông Nguyễn Thanh Hà:

- BQT sẽ tiếp nhận tất cả hồ sơ liên quan tới công tác QLVH.
- CĐT và BQT thống nhất thời điểm thanh lý và chuyển giao các hợp đồng liên quan tới QLVH.
- CĐT sẽ có trách nhiệm thanh lý hợp đồng QLVH với Công ty Văn Phú B&C.
- BQT sẵn sàng nhận các hồ sơ liên quan đến công tác bàn giao. Riêng về QLVH, BQT sẽ tiếp nhận bàn giao QLVH từ CĐT tại thời điểm hai bên thống nhất bàn giao. BQT chịu trách nhiệm QLVH toà nhà theo đúng quy định pháp luật để đảm bảo tình hình an ninh trật tự.
- BQT ưu tiên tính hoạt động liên tục của công tác QLVH tại dự án và sẵn sàng tiếp nhận hiện trạng vận hành sau 05 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản này. BQT đề nghị CĐT thống nhất và hoàn thiện các công việc liên quan để bàn giao công tác quản lý vận hành cho BQT trước ngày 10/02/2026.
- Đề nghị CĐT hoàn thiện các công tác khắc phục sự cố trong toà nhà (vd. bảo Yagi).
- BQT đề xuất vào 09h00 sáng ngày 05/02/2026 sẽ có buổi làm việc để giải quyết tiếp các công việc liên quan tới công tác QLVH bao gồm: phân định tỷ lệ đóng góp các chi phí theo diện tích, làm rõ các trang thiết bị kỹ thuật trong hệ thống.


- Chủ Đầu Tư:

- CĐT đã dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành và các hồ sơ tài liệu có liên quan (hợp đồng quản lý vận hành, hồ sơ tài liệu liên quan tới QLVH, số liệu thu chi QLVH, số liệu công nợ...). CĐT đề nghị BQT ký nhận bàn giao công tác QLVH thông qua việc ký Biên bản bàn giao công tác QLVH như CĐT dự thảo, đồng nghĩa với việc BQT sẽ kế thừa vai trò và trách nhiệm của CĐT trong hợp đồng QLVH được bàn giao kể từ thời điểm bàn giao được hai bên thống nhất. CĐT nhấn mạnh công tác QLVH của toà nhà phải được thực hiện liên tục, không gián đoạn tại mọi thời điểm, để không ảnh hưởng tới hoạt động sinh hoạt bình thường của cư dân và các chủ sở hữu (các bên bàn giao không được làm ảnh hưởng tới hoạt động bình thường của cư dân).

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

* Ông Lê Minh Cường:

- BQT đã tổ chức HNNCC để lựa chọn đơn vị QLVH.
- BQT và CĐT tự thống nhất phương thức bàn giao đảm bảo tính liên tục trong công tác QLVH.



- BQT kế thừa tất cả số liệu liên quan tới công tác QLVH.

• **Kết luận:**

Hai bên ghi nhận dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành đính kèm.

Hai bên thống nhất phân bổ các chi phí vận hành, chi phí bảo trì tại dự án thuộc phần sở hữu chung của toà nhà, chung của dự án theo tỷ lệ diện tích sở hữu của từng chủ thể (diện tích GFA). Các trường hợp chi phí vận hành, chi phí bảo trì đích danh theo chủ thể, các bên chủ động thực hiện sửa chữa, thay thế, khắc phục... để đảm bảo công tác vận hành tại dự án.

4. **Liên quan tới vấn đề công nợ phí QLVH của các chủ sở hữu chưa thanh toán:**

• Ban Quản Trị:

- BQT đã tiếp nhận bảng số liệu công nợ từ CĐT và có trách nhiệm phối hợp đôn đốc các chủ sở hữu để thu hồi công nợ.
- Trong quá trình tuyên truyền, đôn đốc, nếu chủ sở hữu có vướng mắc liên quan tới số liệu, BQT sẽ phối hợp với đại diện của CĐT để làm rõ.
- BQT đề xuất CĐT cung cấp cho BQT và cư dân một số tài khoản để các chủ sở hữu thanh toán công nợ theo sự đôn đốc của BQT.

• Chủ Đầu Tư:



- Ban Quản Trị chịu trách nhiệm thu các khoản phải thu từ Cư dân/Chủ sở hữu căn hộ chưa thanh toán và chuyển cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư hoàn thành nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ cho các nhà thầu/đơn vị cung cấp dịch vụ. Trong trường hợp quá thời hạn 03 tháng Ban Quản Trị không thu hồi được các khoản phí dịch vụ còn nợ đọng này, Chủ Đầu Tư sẽ đối trừ phí dịch vụ đối với khoản công nợ phí dịch vụ còn tồn đọng này. Chi tiết danh sách các căn hộ chưa thanh toán phí dịch vụ và các dịch vụ khác đã được bàn giao cho BQT.
- Sẽ cử đại diện phối hợp cùng BQT xử lý các vấn đề liên quan tới số liệu công nợ.

• Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:




- Đề nghị đại diện CĐT đưa ra dẫn chứng quy định pháp luật cụ thể về việc BQT phải có trách nhiệm kế thừa và giải quyết khoản công nợ mà CĐT bàn giao.

Biên bản gồm 03 trang, được lập xong hồi 14 giờ 30 phút, ngày 04/02/2026, đã đọc lại cho những thành phần tham gia nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ


Vu Thi Hong Nhung

Nguyễn Thị Thanh Hoa

BAN QUẢN TRỊ TOÀ NHÀ


Nguyễn Thị Hoa

Phan Nieu Giang

Nguyễn Ty Hoa

PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Số: /BBBG-VPI&BQT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG**

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các văn bản trên ở từng thời điểm;
- Biên bản làm việc giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị vào các ngày 17/10/2023, 09/09/2024, 23/09/2024, 13/11/2024, Biên bản bàn giao diện tích sở hữu chung số 2802/BBBG/VPI&BQT ngày 28/01/2026 và các biên bản làm việc khác có liên quan (sau đây gọi chung là “**Biên bản làm việc**”);

Hôm nay, ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, đường Tố Hữu, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

I. THÀNH PHẦN THAM GIA

1. Bên bàn giao (Bên A): Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

- Ông Vũ Thanh Tuấn Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Chí Sơn Chức vụ: Giám đốc Ban Pháp chế

2. Bên nhận bàn giao (Bên B): Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng

- Ông Nguyễn Thanh Hà Chức vụ: Trưởng Ban quản trị
- Ông Nguyễn Xuân Trường Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Phạm Văn Tài Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Nguyễn Kiên Cường Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Phạm Như Huy Chức vụ: Thành viên Ban quản trị
- Ông Nguyễn Trung Hiếu Chức vụ: Thành viên Ban quản trị

II. NỘI DUNG BÀN GIAO

Trên cơ sở hai Bên đã tiến hành xem xét hồ sơ số liệu, tài liệu có liên quan và kiểm tra thực tế công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, các Bên cùng nhau thống nhất ký kết Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành Nhà chung cư The Terra - An Hưng để Bên A bàn giao cho Bên B toàn bộ công tác quản lý, vận hành tại Tòa nhà với nội dung cụ thể như sau:

1. Hợp đồng quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng số 2503HĐQL/VPI-B&C ngày 15/03/2024 (“Hợp đồng số 2503”) được ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) (gọi tắt là “Công ty Văn Phú”) và Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (gọi tắt là “Công ty B&C”) được thanh lý kể từ 0h00 ngày Các quyền, nghĩa vụ giữa Công ty Văn Phú và Công ty Văn Phú B&C được thể hiện trong biên bản thanh lý hợp đồng được ký bởi hai Bên.
2. Ban Quản trị tiếp nhận việc quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ 0h00 ngày Toàn bộ các quyền và nghĩa vụ tài chính liên quan đến công tác quản lý, vận hành phần sở hữu chung của Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ ngày ... sẽ do Ban Quản trị chịu trách nhiệm thực hiện. Kể từ thời điểm này, Chủ Đầu tư không còn bất cứ trách nhiệm gì với công tác quản lý vận hành toà nhà.
3. Trong quá trình chuyển giao, để đảm bảo công tác quản lý, vận hành Tòa nhà không bị ngưng trệ, ảnh hưởng tới chất lượng dịch vụ, hình ảnh Tòa nhà, Ban Quản trị có trách nhiệm ký Hợp đồng quản lý vận hành với đơn vị quản lý vận hành do HNNCC ngày 17/08/2025 lựa chọn, có hiệu lực từ 0h00 ngày
4. Liên quan tới chi phí điện nước sử dụng chung cho toà nhà, hai bên thống nhất:
 - Chủ Đầu tư sẽ chuyển giao chủ thể hợp đồng điện, hợp đồng nước sang BQT từ thời điểm ...;
 - Chủ Đầu tư sẽ ứng trước để trả chi phí theo hoá đơn điện nước tháng 2/2026 của các đơn vị cung cấp dịch vụ cho đến thời điểm chuyển giao chủ thể. Ban Quản trị chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Chủ Đầu tư chi phí đã ứng trước trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản trị nhận được công văn yêu cầu từ Chủ Đầu tư. Quá thời hạn trên, nếu Ban Quản trị chưa hoàn trả cho Chủ Đầu tư, khoản phí Chủ Đầu tư đã ứng trước sẽ được tính lãi bằng 150% mức lãi suất cho vay trung bình kỳ



hạn 01 tháng của 04 ngân hàng: BIDV, Viettin Bank, Vietcombank, Agribank. Chủ Đầu tư được quyền khấu trừ phí dịch vụ thanh toán thuộc trách nhiệm của Chủ Đầu tư cho khoản công nợ nêu trên.

5. Hai bên thống nhất công tác phối hợp trong quản lý vận hành toà nhà sau khi Chủ Đầu tư bàn giao cho Ban Quản trị theo Biên bản này sẽ theo Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên, đính kèm Biên bản này. Trong quá trình chuyển giao các hợp đồng dịch vụ, nếu có phát sinh chi phí kể từ ngày ... liên quan đến quản lý vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng mà về pháp lý hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ, Công ty Văn Phú vẫn phải chi trả và/hoặc đã chi trả, Ban Quản trị Tòa nhà có trách nhiệm hoàn trả lại các khoản chi trên cho Công ty Văn Phú.
6. Số liệu công nợ phí quản lý vận hành của cư dân tại Tòa nhà là:....(Chi tiết như phụ lục đính kèm Biên bản này). Ban Quản trị sẽ phối hợp với bộ phận kế toán của Chủ Đầu tư (nếu cần) để giải thích số liệu công nợ, thông báo, tuyên truyền và đề nghị các chủ sở hữu thanh toán phần công nợ phí dịch vụ đang tồn đọng. Sau khi Ban Quản trị nhận quản lý vận hành và đơn đốc thu hồi công nợ 12 tháng, mọi phát sinh khác sẽ dựa theo căn cứ của pháp luật quy định để giải quyết phần công nợ còn lại. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào phí dịch vụ mà Chủ Đầu tư - Công ty Văn Phú phải thanh toán cho Ban Quản trị. Ban Quản trị sẽ có trách nhiệm tiếp quản và thu hồi các khoản công nợ này từ các cư dân chủ sở hữu kể từ ngày ký Biên bản bàn giao này.
7. Sau thời điểm bàn giao, trong vòng 90 ngày, Chủ Đầu tư sẽ phải di chuyển hệ thống biển quảng cáo trên tầng mái toà V2 khỏi khu vực diện tích sở hữu chung. Sau thời gian trên Ban quản trị sẽ không chịu trách nhiệm về tài sản này.
8. Hai bên thống nhất phân bổ các chi phí vận hành, chi phí bảo trì tại dự án thuộc phần sở hữu chung của toà nhà, chung của dự án theo tỷ lệ diện tích sở hữu của từng chủ thể (diện tích GFA). Các trường hợp chi phí vận hành, chi phí bảo trì đích danh theo chủ thể, các bên chủ động thực hiện sửa chữa, thay thế, khắc phục... để đảm bảo công tác vận hành tại dự án.

III. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Biên bản bàn giao này có hiệu lực kể từ ngày ký;
2. Hai Bên cam kết hợp tác, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản này;
3. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Biên bản này và/hoặc về hồ sơ có liên quan được theo quy định giải quyết theo pháp luật Việt Nam;
4. Biên bản này được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

**BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ
THE TERRA – AN HƯNG**

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU, TÀI SẢN BÀN GIAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH

(Tòa nhà The Terra – An Hưng)

Kèm theo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành ngày .../.../2026

I. NHÓM HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN

STT	Tên hồ sơ	Bản gốc/ Bản sao	Tình trạng
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư		
2	Giấy phép xây dựng và hồ sơ điều chỉnh (nếu có)		
3	Hồ sơ hoàn công công trình		
4	Văn bản nghiệm thu PCCC		
5	Văn bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng		
6	Bản vẽ hoàn công kiến trúc, kết cấu, MEP		
7	Hồ sơ xác định diện tích sở hữu chung – riêng		

II. HỒ SƠ KỸ THUẬT – HỆ THỐNG THIẾT BỊ

STT	Hạng mục	Hồ sơ bàn giao	Tình trạng thực tế
------------	-----------------	-----------------------	---------------------------

1	Hệ thống điện	Sơ đồ cấp điện, tủ điện, ATS, máy phát, bảo trì	
2	Hệ thống cấp thoát nước	Bản vẽ, vị trí van, bể nước, bơm	
3	Hệ thống PCCC	Bản vẽ, nghiệm thu, nhật ký bảo trì	
4	Thang máy	Hồ sơ kiểm định, bảo trì, mã khóa kỹ thuật	
5	Hệ thống điều hòa – thông gió	Sơ đồ, thông số kỹ thuật	
6	Camera an ninh	Sơ đồ, tài khoản quản trị, ổ cứng lưu trữ	
7	Hệ thống kiểm soát ra vào	Phần mềm, quyền quản trị	
8	Hệ thống chống sét	Hồ sơ kiểm định	

III. TÀI SẢN, TRANG THIẾT BỊ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

STT	Tên tài sản	Số lượng	Tình trạng	Ghi chú
1	Máy phát điện			
2	Bơm nước			
3	Bình chữa cháy			
4	Bộ đàm bảo vệ			
5	Máy chấm công			

IV. HỒ SƠ NHÂN SỰ & VẬN HÀNH

STT	Nội dung	Ghi chú
1	Danh sách nhân sự vận hành	
2	Quy trình vận hành thực tế	
3	Nhật ký vận hành 12 tháng gần nhất	
4	Nhật ký sự cố kỹ thuật	
5	Hồ sơ bảo trì thiết bị	
6	Hồ sơ quan trắc môi trường hệ thống XLNT	
7	Hồ sơ kiểm định thang máy	

V. HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐANG HIỆU LỰC

STT	Tên hợp đồng	Đơn vị tính	Thời hạn	Công nợ
1	Quản lý vận hành			
2	Bảo vệ			
3	Vệ sinh			

4	Bảo trì thang máy			
5	PCCC			
6	Chăm sóc cây xanh			
7	Thu gom rác thải sinh hoạt			
8	Hợp đồng quản cáo			
9	Hợp đồng hợp tác khai thác mạng viễn thông			
10	Hợp đồng điện			
11	Hợp đồng nước sinh hoạt			
12	Hợp đồng bảo hiểm cháy nổ, rủi ro tài sản			
13	Hợp đồng cho thuê phòng chức năng (nếu có)			
14	Hợp đồng cho thuê điện tích chung (nếu có)			

VI. TÀI CHÍNH – CÔNG NỢ

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	Công nợ phí quản lý cư dân		
2	Công nợ đơn vị dịch vụ		
3	Quỹ vận hành còn tồn		
4	Các khoản đã thu trước nhưng chưa chi		

VII. DỮ LIỆU SỐ – QUYỀN TRUY CẬP

- Tài khoản phần mềm quản lý tòa nhà
- Tài khoản camera
- Tài khoản kiểm soát thang máy
- Mật khẩu hệ thống kỹ thuật
- Dữ liệu cư dân
- Dữ liệu xe hai bánh

VIII. CAM KẾT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư cam kết:

1. Hồ sơ bàn giao là đầy đủ, trung thực.
2. Không tồn tại tranh chấp, nghĩa vụ tài chính ẩn.

3. Nếu phát sinh thiếu sót, Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung và chịu trách nhiệm pháp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

**BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ
THE TERRA – AN HƯNG**

PHỤ LỤC 02

BIÊN BẢN KIỂM TRA HIỆN TRẠNG KỸ THUẬT TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

Tòa nhà: **The Terra – An Hưng**

Kèm theo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành ngày .../.../2026

I. MỤC ĐÍCH

Xác nhận tình trạng thực tế của hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, hạ tầng thuộc phần sở hữu chung tại thời điểm bàn giao, làm căn cứ xác định trách nhiệm bảo hành, bảo trì, sửa chữa và nghĩa vụ tài chính giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị.

II. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH TRÁCH NHIỆM

1. Các hư hỏng, suy hao, lỗi kỹ thuật đã tồn tại trước thời điểm bàn giao thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư hoặc đơn vị do Chủ đầu tư thuê.
2. Ban quản trị chỉ chịu trách nhiệm đối với các sự cố phát sinh sau thời điểm tiếp nhận, trừ các lỗi tiềm ẩn chưa được công bố.
3. Trường hợp hồ sơ kỹ thuật không đầy đủ hoặc không phù hợp với thực tế, trách nhiệm pháp lý thuộc Chủ đầu tư.

III. KẾT QUẢ KIỂM TRA HIỆN TRẠNG

STT	Hệ thống / Thiết bị	Tình trạng thực tế	Kiểm khuyết / Tồn tại	Kiến nghị xử lý	Trách nhiệm xác định
1	Máy phát điện	Hoạt động / Không tải thử	Rò rỉ dầu nhẹ	Bảo dưỡng tổng thể	ĐV thực hiện
2	Hệ thống bơm				

	nước				
3	Hệ thống bể chứa nước sạch				
4	Thang máy				
5	Hệ thống PCCC				
6	Camera an ninh				
7	Hệ thống điện chung				
8	Chống sét				
9	Hệ thống điện nhẹ				
10	Hệ thống Quạt hút, cấp gió hầm				
11	Hạ tầng tòa nhà				

.....

IV. CÁC HẠNG MỤC CHƯA ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÀN GIAO

STT	Nội dung thiếu	Ảnh hưởng	Yêu cầu bổ sung	Thời hạn hoàn thành
1			ngày
2			ngày

V. XÁC NHẬN VỀ HẠNG MỤC XUỐNG CẤP

Hai bên thống nhất ghi nhận các hệ thống sau đã có dấu hiệu hao mòn, xuống cấp trước thời điểm bàn giao:

- ...
- ...
- ...

Các hạng mục này không được coi là hư hỏng phát sinh trong quá trình Ban quản trị quản lý.

VI. CAM KẾT KHẮC PHỤC CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư cam kết:

1. Thực hiện sửa chữa, bảo trì, kiểm định các tồn tại nêu trên trong thời hạn ... ngày.
2. Chịu toàn bộ chi phí khắc phục.
3. Nếu không thực hiện đúng, Ban quản trị có quyền thuê đơn vị khác thực hiện và khấu trừ chi phí.

VII. KẾT LUẬN

Biên bản này là căn cứ pháp lý xác định hiện trạng kỹ thuật tại thời điểm bàn giao và làm cơ sở phân định trách nhiệm sau bàn giao..



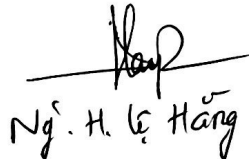
BÁO CÁO QUỸ KINH PHÍ BẢO TRÌ DỰ ÁN AN HƯNG ĐẾN 31/01/2026

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	Quỹ bảo trì phải thu	52,796,075,716	
1.1	Căn hộ	51,208,211,598	
1.2	Shophouse	1,587,864,118	
2	Quỹ bảo trì đã thu	52,758,463,250	
2.1	Căn hộ	51,170,599,132	
2.2	Shophouse	1,587,864,118	
3	Quỹ bảo trì còn phải thu	37,612,466	
3.1	Căn hộ	37,612,466	
3.2	Shophouse	-	
4	Lãi tiền gửi có kỳ hạn đến 31.01.26	8,913,501,646	
5	Lãi tiền gửi không kỳ hạn đến 31.01.26	96,006,233	

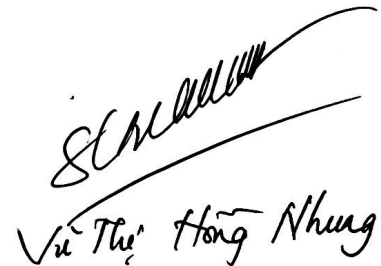
Chi tiết còn phải thu cụ thể:

STT	Mã căn	Số tiền	Lý do
1	12A09-V2	37,612,466	Đã bàn giao, khách chưa nộp
	Cộng	37,612,466	

Người lập


Ng. H. Lệ Hằng

Hà Nội, ngày 3 tháng 2 năm 2026
Kế toán trưởng


Vũ Thị Hồng Nhung