

2.	Đề nghị Chủ đầu tư bàn giao các hồ sơ, tài liệu có liên quan tới công tác quản lý vận hành trong tòa nhà.	<p>Chủ đầu tư đã cung cấp đầy đủ đủ theo đúng quy định của pháp luật, đã bổ sung ngày hôm nay các bản sao giấy tờ sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng bảo hiểm tài sản chung của tòa nhà: Hợp đồng bảo hiểm số 26TS.1.3V08700072 ngày 12/02/2026 - Giấy chứng nhận bảo hiểm số 26TS.1.3V08700071 - Hóa đơn GTGT Ký hiệu 1K26TGG, số 1234, ngày 13/2/2026 - Hóa đơn GTGT Ký hiệu 1K26TGG, số 1235, ngày 13/2/2026 - Toàn bộ hợp đồng, hóa đơn liên quan tới công tác bảo trì theo bản kê (4 trang) “BÁO CÁO CÁC KHOẢN CHI PHỤC VỤ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ TÍNH ĐẾN HẾT NGÀY 28/02/2026” (02 bộ).
3.	Ban quản trị bảo lưu quan điểm không kế thừa hợp đồng quản lý vận hành, không xác nhận và không liên quan đến hợp đồng giữa Chủ đầu tư và các Chủ sở hữu (về công nợ)	Quan điểm của Chủ đầu tư: Hai bên đã và đang trao đổi về dự thảo biên bản bàn giao công tác bàn giao quản lý vận hành, trong đó có đề cập đến vấn đề không kế thừa và cách thức thực hiện (trang 2, 3 biên bản làm việc ngày 12/2/2026)
4.	Đề nghị thực hiện theo quy định của pháp luật, tài sản riêng của các Chủ sở hữu phải được di chuyển và đặt đúng phần diện tích sở hữu sau khi đã thống nhất bàn giao diện tích chung riêng.	Hai bên đã và đang trao đổi về dự thảo biên bản bàn giao công tác bàn giao quản lý vận hành, trong đó có đề cập đến vấn đề phối hợp làm việc giữa hai bên sau bàn giao cũng như tài sản riêng đặt trên diện tích chung (mục 2, trang 4-5 biên bản làm việc ngày 12/2/2026).

04



5.	Ban quản trị đề nghị Chủ đầu tư bàn giao quản lý vận hành và đưa ra mốc thời gian cụ thể trong tháng 3 để bàn giao quản lý vận hành. Đây là buổi làm việc giữa Ban quản trị và Chủ đầu tư, đề nghị hai phía không sa đà vào vấn đề cá nhân giữa từng Chủ sở hữu và Chủ đầu tư để buổi làm việc hiệu quả hơn.	Liên quan tới nội dung thu hồi công nợ, hai bên trao đổi trong dự thảo biên bản bàn giao quản lý vận hành. Chủ đầu tư đề nghị các thành viên Ban quản trị phải gương mẫu thực hiện đúng trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành đầy đủ, không để nợ đọng như thể hiện trong danh sách công nợ dự án cập nhật tới ngày 28/2/2026 theo đúng chỉ đạo của lãnh đạo UBND phường Dương Nội tại mục 6, trang 10, biên bản “Hội nghị đối thoại” ngày 27/2/2026.
----	--	---

III. Kết thúc cuộc họp:

Kết luận

1. Hai bên đã thống nhất dự thảo biên bản bàn giao đính kèm (trừ điểm 9), đã thống nhất về vấn đề car-parking như đoạn trích dẫn sau:

7.3 Hệ thống car parking tại V1 và V3: Thống nhất giữ nguyên vị trí car parking theo thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư sẽ tách riêng hệ thống car-parking nhưng chung vị trí kiểm soát xe và các làn ra vào duy trì như hiện tại. Chủ đầu tư quản lý làn ra/vào của ô tô; Ban quản trị quản lý làn ra/vào của xe hai bánh, xe cho người khuyết tật.

7.3.1 Về công tác quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

- *Chủ đầu tư quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe ô tô; Ban quản trị quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe hai bánh, xe người khuyết tật.*
- *Nhân sự vị trí car-parking sẽ do Chủ đầu tư cung cấp theo hình thức ký hợp đồng 3 bên bao gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ.*

7.3.2 Về công tác sửa chữa, bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

04

- Chủ đầu tư thực hiện và lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Sau khi Chủ đầu tư lựa chọn được đơn vị cung cấp dịch vụ, các bên sẽ ký hợp đồng 3 bên gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì.

7.3.3 Về chi phí


- Các chi phí liên quan tới quản lý vận hành (điện, nước, phần cứng, phần mềm,...): Hai bên thống nhất phân bổ theo tỷ lệ GFA.
 - Các chi phí liên quan tới sửa chữa, bảo trì: Phần nào chia tách được theo phạm vi sử dụng của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm. Phần nào chung không thể chia tách được thì phân bổ theo tỷ lệ GFA.
2. Hai bên dự kiến buổi làm việc tiếp theo về điểm 9 “Hai bên thống nhất nội dung (1) Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và cơ chế phối hợp cũng như (2) Biên bản bàn giao dữ liệu cư dân và số liệu công nợ tồn đọng như đính kèm theo Biên bản này.” vào Thứ Ba, ngày 10/3/2026, từ 9h sáng.

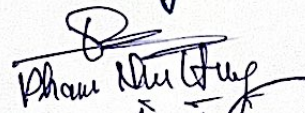
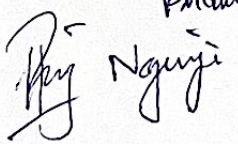
Cuộc họp kết thúc lúc 15 cùng ngày.

Các bên đã đọc và thống nhất ký biên bản, không có ý kiến gì thêm. Biên bản gồm 04 (bốn) trang, được lập thành 03 (ba) bản, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản.

CHỮ KÝ CỦA CÁC BÊN THAM DỰ HỌP

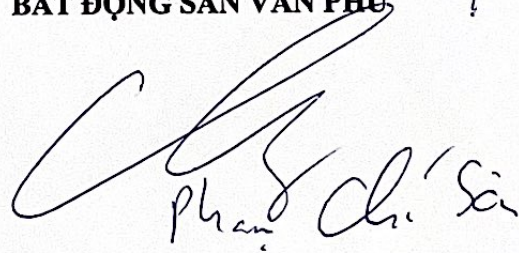
ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ
TÒA NHÀ THE TERRA AN HƯNG


Ngô Thanh Kha


Phạm Như Hưng

Nguyễn Xuân Tường

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG DƯƠNG NỘI

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ


Phạm Chí Sơn