

CHUNG CƯ RỪNG CỌ
BAN QUẢN TRỊ

Số: 42./2025/NQ-BQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày tháng 07 năm 2025

NGHỊ QUYẾT BAN QUẢN TRỊ

Về việc điều chỉnh thành phần Tổ chuyên gia tư vấn lập hồ sơ mời thầu và lựa chọn đơn vị “Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư Rừng Cọ. Giai đoạn năm 2025 - 2026”

BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ RỪNG CỌ

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành
- Quyết định số 05/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND xã Xuân Quan về việc công nhận Ban quản trị Chung cư Rừng Cọ nhiệm kỳ 2025-2028.
- Nghị quyết số 09./2025/NQ-BQT về việc Thành lập tổ chuyên gia.
- Kết quả cuộc họp của Tổ Chuyên gia ngày 15 & 26/06/2025 và đề xuất của Tổ Chuyên gia ngày 30/06/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Điều chỉnh lại tên của Tổ Chuyên gia như sau:

Tên đầy đủ: Tổ Tư vấn Giám sát của Cư dân Rừng Cọ
Tên rút gọn: Tổ Tư vấn Giám sát (Tổ TVGS)

Điều 2: Điều chỉnh danh sách thành viên của Tổ TVGS như sau:

STT	Họ và tên	Chủ sở hữu căn hộ	
1	Lý Đức Chính	C2	1802
2	Phạm Ngọc Nam	C3	1505
3	Nguyễn Văn Ngọc	D2	1402
4	Nguyễn Văn Tâm	D2	1502
5	Phạm Thị Hồng Thanh	C2	703
6	Lê Xuân Thưởng	B1	1602
7	Nguyễn Anh Tuấn	D1	606
8	Trần Tuấn	E1	402
9	Hán Đình Út	A3	1502
10	Đoàn Ngọc Lân	C3	1101

Điều 3: Tổ TVGS có chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể như sau:

a. Chức năng tư vấn:

- Tư vấn cho BQT trong việc xây dựng và ban hành:
 - o Quy trình sàng lọc, chấm điểm các hồ sơ đề xuất (HSDX) của gói thầu “Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu chung cư Rừng Cọ” do các nhà thầu lập
 - o Tiêu chí áp dụng trong Hồ Sơ Mời Thầu (HSMT) để đảm bảo chất lượng, khoa học, tuân thủ pháp luật, công bằng, minh bạch, khách quan và bảo vệ quyền lợi của các Chủ sở hữu (CD) trong việc lựa chọn đơn vị QLVH.
- Đánh giá độc lập về chất lượng HSMT do Tư vấn thuê ngoài lập và tư vấn cho BQT (thông qua các đề xuất) những thay đổi, bổ sung cần thiết để HSMT đạt chất lượng.
- Tham gia vào việc chấm điểm (độc lập với Tư vấn thuê ngoài) các HSDX của các nhà thầu gửi về BQT theo nguyên tắc sau:
 - o Trong trường hợp một vài Thành viên Tổ TVGS tham gia thực hiện chấm điểm thì các Thành viên còn lại sẽ giữ vai trò giám sát độc lập quá trình chấm điểm.
 - o Trong trường hợp không có Thành viên nào tham gia chấm điểm thì Tổ sẽ thực hiện giám sát quá trình chấm điểm.
- Tư vấn cho BQT số lượng các HSDX nên đưa ra HNNCC để các CD lựa chọn.
- Tư vấn BQT trong việc tổ chức HNNCC bất thường để lựa chọn Đơn vị QLVH bao gồm:
 - o Mục tiêu và cấu trúc chương trình
 - o Các tài liệu cần thiết cung cấp tới CD
 - o Các nội dung công việc liên quan công tác triển khai HNNCC (nếu BQT có yêu cầu)
- Tư vấn các nội dung công việc liên quan đấu thầu khác (nếu BQT có yêu cầu)

b. Chức năng Giám sát:

- Theo dõi và ghi nhận tiến độ, chất lượng sản phẩm của Tư vấn thuê ngoài, và BQT trong quá trình tổ chức đấu thầu.
- Tham gia vào các cuộc họp thương thảo hợp đồng QLVH với Đơn vị được HNNCC lựa chọn để đảm bảo hợp đồng QLVH được ký kết phù hợp với những yêu cầu, cam kết được đưa ra trong Hồ sơ đề xuất của Đơn vị QLVH.
- Giám sát các công việc liên quan đấu thầu khác do BQT tổ chức thực hiện

c. Quyền hạn và nhiệm vụ của Tổ TVGS

- Được tiếp cận toàn bộ hồ sơ kỹ thuật, tài chính của BQT có liên quan đến công việc QLVH.
- Tổ TVGS được quyền yêu cầu đơn vị QLVH hiện tại (PMC) cung cấp các thông tin, dữ liệu về hạ tầng kỹ thuật, thông tin tài chính, kế hoạch, số bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa hạ tầng cơ sở cùng các báo cáo quản lý vận hành,

kiểm tra thực tế cơ sở vật chất của Khu Chung cư Rừng Cọ để phục vụ công tác xây dựng HSMT và được yêu cầu PMC giải trình, hiệu chỉnh thông tin sai lệch nếu có.

- Được tham gia tất cả các cuộc họp có nội dung về Tổng hợp và xếp hạng các HSĐX và lựa chọn Đơn vị QLVH do BQT tổ chức.
- Ghi nhận biên bản về việc công bố hồ sơ, phản hồi tư vấn thuê ngoài, quá trình chấm điểm. Có báo cáo kết quả Giám sát định kỳ (2 tuần/lần) để hỗ trợ công tác của BQT bao gồm công tác truyền thông và niêm yết công khai tại bảng tin chung cư, các trang zalo 13 Tòa nhà của Khu Chung cư Rừng Cọ và website rungco.vn
- Có báo cáo đánh giá độc lập trước HNNCC về công tác tổng hợp, thu thập thông tin từ các Đơn vị QLVH và công tác xếp hạng các HSĐX và các vấn đề khác có liên quan đến việc tổ chức lựa chọn Đơn vị QLVH.

Điều 4: Cơ chế hoạt động của Tổ TVGS:

- Phân công ông Trần Tuấn làm Tổ trưởng Tổ TVGS.
- Các Thành viên của Tổ TVGS thực hiện nhiệm vụ theo phân công của Tổ trưởng (bao gồm cả việc phân công làm nhiệm vụ thư ký của Tổ) để thực hiện công việc quy định tại Điều 3 của Nghị quyết này.
- Các cuộc họp của Tổ TVGS được tổ chức trực tiếp, có ghi biên bản để lưu trữ và tra cứu theo yêu cầu của Tổ. Các thành viên không tham gia họp trực tiếp có thể tham gia họp trực tuyến. Các thành viên tham gia họp trực tuyến /các thành viên không tham gia được cuộc họp vì lý do bất khả kháng phải gửi ý kiến phải gửi ý kiến bằng văn bản sau cuộc họp/hoặc trong vòng 48h sau khi nhận được đầy đủ tài liệu cuộc họp (chấp nhận ý kiến bằng văn bản scan/hoặc gửi qua thư điện tử đã đăng ký.
- Các ý kiến, kiến nghị trọng yếu được thể hiện đầy đủ trong biên bản. Các quyết định của Tổ được thông qua bằng hình thức bỏ phiếu theo nguyên tắc đa số. Các thành viên không đồng ý được quyền bảo lưu ý kiến và được ghi trong biên bản.
- Mọi báo cáo, kiến nghị của Tổ TVGS gửi BQT hoặc được trình bày tại HNNCC phải được Tổ TVGS biểu quyết thông qua trước khi gửi/thực hiện. Hình thức biểu quyết có thể được thực hiện trực tiếp/ trực tuyến/hoặc bằng văn bản (theo hình thức đã đề cập ở trên). Các kết quả biểu quyết/chứng cứ biểu quyết phải được lưu trữ bằng văn bản.
- Tổ TVGS được phép công khai các báo cáo, kiến nghị của mình tuy nhiên phải đảm bảo không ảnh hưởng đến tính khách quan, bảo mật trong công tác chuẩn bị HSMT. Tổ TVGS có quyền đề nghị Tiểu ban Truyền thông và An sinh xã hội của BQT thực hiện truyền thông tới các Chủ sở hữu các nội dung cần thiết nếu các nội dung này phù hợp với các nguyên tắc công khai, minh bạch, khách quan đảm bảo quyền của các chủ sở hữu của Khu Chung cư Rừng Cọ đã được Tổ TVGS và BQT thống nhất.

Điều 5: Mối quan hệ giữa Tổ TVGS và các bên liên quan được quy định như sau:

Mối quan hệ giữa Tổ TVGS với BQT:

