

Số: 9 /2023/TB-BQT

TpHCM, ngày 15 tháng 11 năm 2023

DỰ THẢO QUY CHẾ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE RUBYLAND

Căn cứ:

- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 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 năm 2014;
- 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 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Các quy định pháp luật hiện hành khác.

I. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

- Quy chế này quy định về thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư The Rubyland, Số 4, Lê Quát, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các thành viên Ban quản trị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu sự điều chỉnh của Quy chế này.

II. Mục đích ban hành Quy chế

Việc ban hành Quy chế này nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành trong việc thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư The Rubyland.

III. Nguyên tắc thu, chi tài chính của Ban quản trị:

- Các khoản đóng góp của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải được Ban quản trị chung cư quản lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả, hợp pháp nhằm phục vụ cho nhà chung cư luôn được vận hành bình thường, an toàn, xanh, sạch, đẹp và vì quyền lợi của đa số chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
- Các khoản thu, chi phải có hoá đơn, chứng từ đầy đủ, hợp lệ và hợp pháp theo quy định hiện hành. Trường hợp không thể xuất hóa đơn cần giải trình cụ thể rõ ràng.

IV. Các khoản thu do Ban quản trị quản lý:

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư
- Lãi tiền gửi từ các khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và khoản kinh phí quản lý vận hành được bổ sung vào kinh phí bảo trì hoặc kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư tùy theo nguồn gốc của loại tiền gửi.
- Các khoản thu khác phát sinh từ công tác quản lý, vận hành và từ khai thác phần sở hữu chung của nhà chung cư.

V. Các khoản chi của Ban quản trị:

Ban quản trị chỉ được sử dụng nguồn kinh phí bảo trì để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Kinh phí bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt, xây mới các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công việc bảo dưỡng, sửa chữa khác, nhằm phục vụ cho các lợi ích chung của cư dân trong nhà chung cư. Các hạng mục được sử dụng kinh phí bảo trì để thực hiện:

- Bảo trì các kết cấu, hạng mục và các phần diện tích thuộc sở hữu chung bao gồm: Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư và các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên. . .
- Xử lý nước thải úng nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư;
- Các hạng mục khác trong nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung ...
- Các khoản chi khác: phí an ninh quốc phòng và các khoản đóng góp do địa phương quy định, các phí dịch vụ gia tăng khác trong chung cư (nếu có).

VI. Duyệt chi của Ban quản trị:

- Trường hợp thông thường ít nhất 2 thành viên Ban Quản trị duyệt
- Trường hợp có hư hỏng đột xuất hoặc tổn hại do thiên tai, hỏa hoạn, v.v, làm phát sinh việc sử dụng kinh phí bảo trì cho các hạng mục nằm ngoài kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư The Rubyland thông qua, Ban quản trị được quyết định duyệt chi khi trên 50% số thành viên Ban quản trị dự họp biểu quyết đồng ý. Ban quản trị phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư tại cuộc họp gần nhất về hạng mục bảo trì đột xuất này.

V. Tài khoản do Ban quản trị quản lý:

Chủ tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu nhà chung cư The Rubyland là đồng chủ tài khoản, gồm toàn bộ thành viên Ban quản trị

VI. Phụ trách vấn đề kế toán – tài chính của Ban Quản trị:

- Ban quản trị giao cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm ghi chép, quản lý sổ sách, hoá đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban Quản trị.
- Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư thực hiện việc ghi chép, quản lý sổ sách, hoá đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban Quản trị dưới sự giám sát và chỉ đạo của thành viên Ban quản trị phụ trách lĩnh vực kế toán – tài chính.
- Định kỳ hàng tháng hoặc trong bất kỳ thời điểm nào có yêu cầu của Trưởng ban hoặc thành viên Ban quản trị phụ trách lĩnh vực kế toán – tài chính, Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư báo cáo tình hình thu – chi kinh phí bảo trì và kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.
- Ban quản trị giao cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm hoàn thành tất cả các báo cáo hàng tháng, năm và nộp cho cơ quan chức năng theo đúng quy định của pháp luật (nếu có).
- Ban quản trị giao cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm làm việc trực tiếp với cơ quan thuế về các vấn đề liên quan đến kế toán – tài chính của nhà chung cư (nếu có).
- Ban quản trị giao cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính, báo cáo tình hình thu – chi kinh phí bảo trì và kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và báo cáo trước cư dân tại Hội nghị nhà chung cư.

VII. Quy trình và thủ tục chuyển khoản của Ban quản trị:

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư chỉ được chấp thuận việc rút hoặc chuyển tiền qua tài khoản của đơn vị thực hiện bảo trì nhà chung cư khi có đủ các giấy tờ bao gồm:

- Đề nghị thanh toán hoặc tờ trình có chữ ký ít nhất 2 thành viên Ban Quản Trị duyệt
- Ủy nhiệm chi (phiếu chuyển khoản);
- Kế hoạch bảo trì đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì đột xuất;
- Hợp đồng bảo trì với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật (đối với các khoản bảo trì có giá trị trên 5 triệu đồng);
- Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công việc bảo trì; hồ sơ thanh, quyết toán kinh phí bảo trì có xác nhận của đại diện Ban quản trị và hoá đơn, chứng từ theo quy định (trong trường hợp công việc bảo trì đã hoàn thành và kết thúc hợp đồng bảo trì).

Ban Quản trị có thể xem xét uỷ quyền bằng văn bản cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thay mặt ban Quản trị thanh toán các khoản chi khi có phát sinh công việc bảo trì đột xuất.

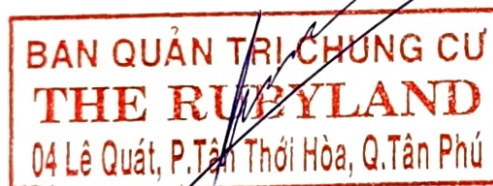
VIII. Xử lý vi phạm:

Thành viên thuộc Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế tài chính này; có các hành vi chi tiêu sai mục đích, chiếm dụng kinh phí do Ban Quản trị quản lý hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hoá đơn, chứng từ thu, chi tài chính thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Người sai phạm phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

IX. Điều khoản thi hành:

1. Quy chế này gồm 9 điều, 3 trang và Quy chế này có hiệu lực thi hành kể sau thời điểm Hội nghị nhà chung cư bất thường lần 1 Ban quản trị chung cư The Rubyland nhiệm kỳ 2023-2026
2. Các thành viên Ban quản trị và các cá nhân có liên quan phải thực hiện nghiêm túc Quy chế này.
3. Trong quá trình hoạt động, các thành viên Ban quản trị, các chủ sở hữu và người sử dụng chung cư có quyền phản ánh những vấn đề phát sinh để Ban quản trị xem xét, tổng hợp đề xuất Hội nghị nhà chung cư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế.

TM. Ban Quản trị
Trưởng ban



Trương Hải Nam