BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE RUBYLAND	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 1 /2024/TB-BQT	----------
	TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 01 năm 2024

THÔNG TIN HỘI NGHỊ
NHÀ CHUNG CƯ BẤT THƯỜNG 2024

Kính gửi: Quý cư dân/chủ căn hộ Chung cư The Rubyland

Văn bản này có phiếu lấy ý kiến cư dân đính kèm. Vui lòng nộp lại Phiếu khảo sát cho Ban Quản Trị trước ngày 25/11/2023 tại văn phòng Ban Quản Lý lô B

Các văn bản đều được công khai trên website www.rubyland.info, vui lòng truy cập truy cập toàn bộ tài liệu.

I. Kết quả hoạt động của Ban Quản trị

1. Giới thiệu Ban quản trị nhiệm kỳ 2023-2026:

Ngày bầu chọn: 02/04/2023

Ngày được chính quyền công nhận: 23/04/2023

Gồm 4 thành viên:

- Trưởng ban: Trương Hải Nam
- Phó ban: Hồ Hoàng Trúc Linh
- Thành viên: Huỳnh Ngọc Hòa
- Thành viên: Nguyễn Quốc Tuấn

Các thành viên BQT đều có trình độ đại học/thạc sĩ, là chủ doanh nghiệp/làm trong các doanh nghiệp lớn, có kiến thức và trình độ quản lý.

Nguyên tắc làm việc của Ban Quản trị: Vì một Rubyland đáng sống, tự nguyện vì cộng đồng, đoàn kết toàn cư dân, công khai, minh bạch, tuân thủ luật pháp và quy chế.

Quý cư dân lưu ý phân biệt Ban Quản Trị là đại diện của cư dân để chịu trách nhiệm về các vấn đề chung của chung cư, còn Ban Quản Lý là đơn vị do Ban Quản Trị ký hợp đồng để vận hành tòa nhà chung cư.

2. Hoạt động chung:

Ngay sau khi được bầu chọn, Ban Quản Trị mới đã cùng với các nhóm cư dân tự nguyện tích cực tiến hành chỉnh trang lại chung cư, vệ sinh chung cư, làm đẹp công viên, tìm ban quản lý mới, phát động phong trào sơn sửa các tầng tự nguyện, lập website thông tin Rubyland.info, kêu gọi cư dân dọn dẹp đồ đạc ở hành lang cản trở lối thoát khi cháy, không mang xe đạp, xe đạp điện, xe máy vào thang máy, súc rửa hồ nước sinh hoạt, làm sạch đẹp lại phòng cộng đồng, lắp đặt cửa chống cháy ngăn khói tầng hầm bảo vệ tính mạng cư dân khi hỏa hoạn. ….

BQT cũng hợp tác với nhóm Vận động sửa thang máy để sửa hệ thống điện thang máy PL4 và PL5 lô A, hiện hoạt động tương đối ổn định.

Ký kết và chọn được Ban Quản Lý mới Công ty Cao ốc Sài Gòn, Ban Quản Trị liên tục kết hợp để làm việc để vận hành chung cư, chỉnh trang chung cư, xây dựng nếp sống văn minh, đưa ra các kế hoạch làm việc trong suốt nhiệm kỳ.

Ban Quản Trị đã kết hợp với Ban Quản Lý để đánh giá lại hiện trạng nhà chung cư và xác định công việc cấp bách tiếp theo là **THAY THẾ HỆ THỐNG BÁO CHÁY** ngay khi có đủ phí bảo trì do đã hư hỏng tương đối nặng, hoạt động không ổn định.

Có 2 sự kiện lớn mang ý nghĩa tinh thần BQT đứng ra chủ trì là sự kiện trao xe đạp cũ, học bổng và quà cho trẻ em khó khăn trường Phổ thông trung học Trà Cổ, Đồng Nai và sự kiện Trung thu cho các bé thiếu nhi Rubyland. Cả hai sự kiện đều thành công do có sự ủng hộ của các mạnh thường quân và cư dân Rubyland, có ý nghĩa đoàn kết cư dân, rất ý nghĩa về mặt tinh thần đối với cư dân.

Tiếp tới Ban quản trị cũng đề xuất các hoạt động nâng cao văn hóa tinh thần của người dân, đề xuất đưa vào quy chế, phối hợp với Ban Quản Lý xây dựng nếp sống văn minh chung cư.

Tuy nhiên Ban quản trị cũng gặp rất nhiều khó khăn cần Quý cư dân ủng hộ trong thời gian tới:

- Theo tính toán thì mỗi năm chung cư Rubyland cần khoảng 700 triệu tiền bảo trì để duy trì, tu sửa các hệ thống hạ tầng như PCCC, thang máy…., tương đương với trung bình khoảng 2.5 triệu/căn hộ. Nếu không hiện trạng chung cư sẽ xuống cấp liên tục. Lưu ý là Phí bảo trì này KHÔNG PHẢI PHÍ QUẢN LÝ hiện tại đang đóng hàng tháng.

- Ngay sau khi được chính quyền công nhận, cảnh sát PCCC đã đến, lập biên bản và xử phạt chung cư vì lỗi thiết bị PCCC hoạt động không ổn định, nhiều thiết bị hư hỏng và do cư dân để đồ ngoài hành lang cản trở lối thoát hiểm.

- Có 2 ban quản lý, một ban quản lý tầng trên và một ban quản lý tầng hầm khiến việc quản lý trở nên phức tạp.

- Chưa có chế tài xử phạt các căn hộ vi phạm, nên Ban Quản Lý chưa thể xử lý triệt để các vi phạm gây ảnh hưởng đến tình hình trật tự văn hóa của chung cư.

II. Ban quản lý:

Do tình hình hình cấp bách, ngày 30/06/2023, Ban Quản Lý cũ là Công ty cổ phần quản lý nhà Toàn Cầu (GH) chính thức hết hợp đồng, Ban quản trị đã lấy phiếu ý kiến cư dân với tổng số 149/280 phiếu để tạm thời chọn Ban Quản Lý mới là CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ CAO ỐC SÀI GÒN trong vòng 6 tháng.

Sau khi Ban Quản Lý mới tiếp quản, chung cư có rất nhiều thay đổi rõ rệt so với trước: Vệ sinh sạch sẽ, quy hoạch bãi để xe gọn gàng, đèn hành lang và đèn sân được bảo trì, sáng sủa, nếp sống văn minh được nâng lên.

Ban Quản Lý tự đầu tư thêm các thiết bị kiểm soát xe hiện đại, nâng cấp hệ thống thẻ từ an ninh thang máy, tự tu sửa các hạng mục nhỏ trong chung cư. Duy trì hoạt động của hạ tầng thiết bị, báo cáo đề xuất với Ban Quản Trị về các hạng mục cần tu sửa, đề xuất các kế hoạch xây dựng nếp sống văn minh cho cư dân Rubyland.

Ban Quản Lý Cao Ốc Sài Gòn cũng đã đàm phán thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ quảng cáo, tạo thêm quỹ kết dư cho để phục vụ cho các hoạt động chung cư. Nguyên tắc

chung là nếu ký được các hợp đồng khai thác tiện ích nhiều hơn cũ thì sẽ chia 50% vào quỹ kết dư chung cư.

Theo Ban Quản Trị đánh giá, trong vòng hơn 4 tháng, Ban Quản Lý mới đã thực hiện tốt vai trò của mình. Ban Quản Trị đề nghị ký hợp đồng chính thức 3 năm với Công ty Cao Ốc Sài Gòn.

III. Phí quản lý

Phí quản lý hoàn toàn khác với Phí bảo trì, cũng đều là nguồn tiền từ cư dân đóng góp, phục vụ cho cư dân. Phí quản lý là phí vận hành chung cư hàng ngày, do Ban Quản Lý chịu trách nhiệm thu chi. Phí bảo trì là Phí sửa sang cải tạo chung cư duy trì hạ tầng, do Ban Quản Trị chịu trách nhiệm thu chi.

Theo khảo sát các công ty quản lý chung cư, mức phí quản lý 6.600 VNĐ/m2/tháng là quá thấp so với mặt bằng chung của khu vực xung quanh. Phí quản lý đã tồn tại 14 năm, hiện tại đã trượt giá. Đồng thời bao gồm phí gửi 2 xe gắn máy nên không thể đủ kinh phí vận hành. Vì vậy trong phiếu lấy ý kiến cư dân Ban Quản Trị cũng đã đưa hạng mục tách 2 xe máy ra khỏi phí quản lý. Đồng thời cũng dựa trên văn bản số 2598/QLĐT-VP ngày 01/08/2017 của quận Tân Phú chỉ đạo tạm thời tách 2 xe máy ra khỏi phí quản lý và đưa vào quy chế quản lý vận hành chung cư trong hội nghị chung cư bất thường 2023 sắp tới.

IV. Quỹ bảo trì

Từ năm 2022, khi Ban Quản Trị 2019-2022 hết hạn, Quỹ bảo trì bị phong tỏa. Tới tháng 06/2023, sau khi được chính quyền công nhận, Ban Quản Trị đã mở lại tài khoản Quỹ Bảo Trì.

Do luật nhà ở trước năm 2014, chủ căn hộ KHÔNG đóng 2% quỹ bảo trì ngay khi bàn giao nhà. Nên hiện tại Ban Quản Trị các nhiệm kỳ trước đã thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư để thu tạm ứng phí bảo trì để có kinh phí sửa chữa nâng cấp các hạng mục hư hỏng. Các khoản tạm ứng quỹ bảo trì sẽ được hoàn lại khi có sổ hồng và chính thức thu 2%.

Tổng cộng cho đến thời điểm hiện tại, Ban Quản Trị các nhiệm kỳ trước đã thu tạm ứng phí bảo trì tối đa / căn hộ là 9 triệu, nhưng chưa đầy đủ.

Quỹ bảo trì hiện tại còn tồn không đủ để bảo trì sửa chữa các hạng mục chính như hệ thống PCCC, thang máy…

Để tiếp tục duy trì cơ sở hạ tầng của chung cư, BQT đã xây dựng kế hoạch bảo trì và kế hoạch thu phí bảo trì của các Chủ căn hộ. Trường hợp cư dân thuê nhà vui lòng thông báo với Chủ căn hộ nếu nhận được Đề nghị thu tạm ứng quỹ bảo trì.

Đề xuất thu quỹ bảo trì theo tháng để giảm nhẹ áp lực kinh tế cho cư dân. Thu theo m2 căn hộ để đảm bảo công bằng. Truy thu những căn hộ chưa đóng tính từ thời điểm chủ căn hộ mua nhà.

Chi tiết thu chi quỹ bảo trì chi tiết ở Mục VIII bên dưới.

V. Đánh giá tình hình chung cư

Thời điểm 2009, khi bàn giao căn hộ, chung cư Rubyland thuộc loại cao cấp trên thị trường, chất lượng xây dựng rất tốt. Đến thời điểm hiện đại thì hạ tầng xây dựng cơ bản vẫn rất tốt so với các chung cư lân cận. Mặt bằng lớn, mát mẻ, có công viên cây xanh đem lại sự thoải mái cho cư dân.

Hệ thống thoát hiểm khi có sự cố cháy nổ gồm 2 lối mỗi block, quạt tăng áp vẫn hoạt động đủ để đảm bảo an toàn.

An ninh chung cư tốt, mặt bằng dân trí cao, không xảy ra các vụ việc an ninh lớn liên quan tới tài sản và tính mạng của cư dân.

Tuy nhiên sau 14 năm, một số hạng mục lớn xuống cấp theo thời gian cần được sửa chữa và thay thế liên tục:

- CẤP BÁCH NHẤT: Hệ thống PCCC hoạt động không ổn định, không báo hoặc báo giả, cần phải thay thế toàn bộ, rất nghiêm trọng nếu không được thay thế sớm. Một số đầu báo cháy hư hỏng, hệ thống quá cũ không có linh kiện thay. Hệ thống báo cháy của tầng hầm và ba tầng thương mại hiện không được kết nối với hệ thống báo cháy trung tâm. Việc thay thế, sửa chữa hệ thống PCCC là bắt buộc. Cảnh sát PCCC cũng đã có biên bản đề nghị khôi phục hệ thống này càng sớm càng tốt. Ngay khi đủ kinh phí, Ban Quản Trị sẽ lập tức thay thế.
- 4 thang khách đã thay thế hoàn toàn phần điện, phần cơ thay thế theo sự vụ, hay bị lỗi, hỏng vặt, cần thay thế theo định kỳ các chi tiết hao mòn. Mỗi lần hư hỏng đều mất thời gian sửa chữa. Ban quản trị đang đánh giá tổng thể để đại tu thang tránh những hư hỏng bất thường.
- 2 thang tải đã ngừng hoạt động, cần phải tu sửa lớn. Ban quản trị đã đưa kế hoạch khôi phục để trình cư dân xét duyệt.
- Tường bao bên ngoài cần sơn 7 năm/lần để duy trì tuổi thọ chung cư, chống thấm dột, tuy nhiên đến hiện tại đã 14 năm, chung cư Rubyland vẫn chưa được sơn sửa.
- Cửa chống cháy tầng hầm đã được công ty Tân Vũ thay 4 cái, đảm bảo chống cháy chống khói ngăn cháy lan từ tầng hầm trong vòng ít nhất 60 phút.

Khu vực tầng hầm hiện tại do công ty Tân Vũ được chủ đầu tư ủy thác quản lý. Các khu vực chung khác do Công ty Cao Ốc Sài Gòn quản lý.

Tình hình sổ hồng vướng mắc do Chủ đầu tư Tân Hoàng Thắng vẫn chưa giải chấp được ngân hàng. Tổng giám đốc công ty Tân Hoàng Thắng hiện đang bị phạt tù, không ủy quyền lại. Vì vậy Ban Quản Trị đang tìm cách phối hợp với chủ đầu tư và ngân hàng SCB tìm cách tháo gỡ các vướng mắc để nhanh chóng có sổ hồng cho người dân.

VI. Quan hệ với chính quyền

Ban Quản Trị vẫn duy trì hợp tác với cán bộ Quận, Phường, Phòng cháy chữa cháy trực thuộc để nắm thông tin, kịp thời cập nhật, đồng thời phối hợp giữ gìn trật tự an ninh khu vực.

VII. Nội quy chung cư Rubyland

Nội cư chung cư có từ năm 2009 khi bàn giao nhà. Tuy nhiên có một số điểm chưa phù hợp nên Ban Quản Trị đề xuất sửa đổi cập nhật

- Quy chế thu quỹ bảo trì
- Quy định quản lý vật nuôi và chế tài cho các chủ căn hộ có nuôi vật nuôi
- Chế tài cho các xe máy xe đạp đậu không đúng quy định
- Chế tài cho các căn hộ để đồ đạc ngoài hành lang vi phạm quy định PCCC
- Quy định và chế tài cho các căn hộ sử dụng thang máy không đúng quy định gây hư hỏng thang
- Chế tài cho các căn hộ chậm đóng phí quản lý, phí bảo trì
- Đưa việc tách 2 xe máy ra khỏi phí quản lý vào quy chế chung cư
- Các quy định liên quan đến việc vận hành chung cư khác

VIII. Báo cáo thu – chi phí bảo trì Chung cư từ ngày 23/05/2023 đến Tháng 10/2023

THU				
STT	**Ngày tháng**	**HẠNG MỤC**	**SỐ TIỀN (VND)**	**GHI CHÚ**
1	1/7/2023	Quỹ bảo trì nhận từ BQT nhiệm kỳ 2018-2021	161,080,646	
2	25/07/2023	Lãi nhập vốn	6,397	
3	25/8/2023	Lãi nhập vốn	6,752	
4	25/09/2023	Lãi nhập vốn	6,685	
5	25/10/2023	Lãi nhập vốn	5,372	
		Tổng thu	**161,105,852**	

CHI				
STT	**Ngày tháng**	**HẠNG MỤC**	**SỐ TIỀN (VND)**	**GHI CHÚ**
1	8/7/2023	Phí SMS thay đổi số dư	60	
2	25/07/2023	Phí sao kê tài khoản	100	
3	3/8/2023	Mua TIVI cho phòng Camera	2,590,000	
4	11/8/2023	Phí chuyển tiền ngoài hệ thống	30	
5	25/09/2023	Phí chuyển tiền ngoài hệ thống	30	
6	25/09/2023	Hoàn trả tiền cư dân chuyển nhầm vào tài khoản BQT cho BQL Nhà Hoàn Cầu	5,975,308	
7	25/09/2023	Thanh toán chi phí sửa chữa họng rác +PCCC theo DNTT 01/2023/DNTT	21,600,000	
8	28/11/2023	Phí chuyển tiền ngoài hệ thống	15,000	
9	28/11/2023	Tạm ứng đợt 3 hợp đồng 11.2021/HDKT cho công ty thang máy Việt Long theo DNTT ngay 30/10/2023	50,000,000	
10	06/12/2023	Thanh toán tiền sửa chữa thang máy thay Puly đối trọng cho công ty Sơn Hà theo hoá đơn số 00001047	6,102,000	
11	11/01/2024	Thanh toán cho công ty Sơn Hà tiền bảo dưỡng công tắc an toàn cửa tầng và cửa cabin theo HD 00001075 ngày 12.12.2023	3,240,000	
		Tổng chi	**89,742,308**	

Tiền quỹ tài khoản bảo trì cuối kỳ báo cáo tháng 10/2023	**71,367,175**

Tổng Nợ đơn vị cung cấp dịch vụ	**134,520,000**
Thang máy Việt Long (Bao gồm cả nợ cũ sửa 2 thang máy lô B từ năm 2021)	134,520,000

IX. Tình hình Quản lý vận hành chung cư The Rubyland của Ban quản lý từ T07/2023 đến T10/2023 (xem tại Bảng tin chung cư hoặc website www.rubyland.info)

X. Kế hoạch thu chi quỹ bảo trì năm 2023-2026 của Ban Quản trị

Kế hoạch Chi phí bảo trì 2024-2026				
Nội dung chi/Năm	**2024**	**2025**	**2026**	**Tổng 3 năm**

Bảo trì sửa chữa thang máy	150.000.000	150.000.000	150.000.000	450.000.000
Khôi phục thang tải			800.000.000	800.000.000
Bảo hiểm cháy nổ 0.05%/năm				
Thay thế Camera	20.000.000	20.000.000	20.000.000	60.000.000
Sơn sửa khu công cộng	50.000.000	50.000.000	50.000.000	150.000.000
Thay thế cây cối	10.000.000	10.000.000	10.000.000	30.000.000
Hút hầm cầu	20.000.000	20.000.000	20.000.000	60.000.000
Rửa hồ nước sinh hoạt	10.000.000	10.000.000	10.000.000	30.000.000
Thay thế tủ PCCC và hệ thống PCCC lô B do hư hỏng nặng hơn và là tủ tổng kết nối toàn bộ hệ thống chung cư	320.000.000			320.000.000
Thay thế tủ PCCC và hệ thống PCCC lô A		320.000.000		320.000.000
Bảo trì hệ thống bơm / PCCC / kỹ thuật khác	100.000.000	100.000.000	100.000.000	300.000.000
Chi phí khẩn cấp	100.000.000	100.000.000	100.000.000	300.000.000
Tổng cộng kế hoạch chi	**780.000.000**	**780.000.000**	**1.260.000.000**	**2.820.000.000**

Kế hoạch thu phí bảo trì 2024-2026

Nội dung thu/Năm	2024	2025	2026	Tổng 3 năm
Phí bảo trì hàng tháng (2000Đ/1m2/tháng) cư dân/280 căn	576.000.000	576.000.000	576.000.000	1.728.000.000
Truy thu các căn hộ chưa đóng	200.000.000	200.000.000	200.000.000	600.000.000
Tổng cộng kế hoạch thu	**776.000.000**	**776.000.000**	**776.000.000**	**2.328.000.000**

Kế hoạch trên sẽ được thực hiện lần lượt khi thu được đủ phí bảo trì cho từng hạng mục, ưu tiên các hạng mục cấp thiết. Tất cả các khoản chi đều được Ban Quản Trị cân nhắc kỹ và chọn nhà thầu thi công phù hợp, có tâm, dựa trên sự tư vấn của cư dân và các nhà chuyên môn.

TM. Ban Quản trị
Trưởng ban

Trương Hải Nam