

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 01 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

**HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ BẤT THƯỜNG 2024
CHUNG CƯ THE RUBYLAND**

BAN QUẢN
TRỊ
THE RUBYLAND
04 Lê Quát, P. Tân Phú

Căn cứ luật Nhà ở số 65/2014;

Căn Cứ 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;

Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định 895/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của Ủy ban nhân dân Phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú về việc công nhận Ban Quản trị nhà Chung cư The Rubyland nhiệm kỳ 2023-2026;

Căn cứ Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư bất thường năm 2024 ngày 14/01/2024 của Hội nghị nhà chung cư Chung cư The Rubyland,

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Nhất trí thông qua Quy chế làm việc tại Hội nghị Nhà chung cư bất thường năm 2024 của Chung cư The Rubyland

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: % tổng số phiếu biểu quyết của Chủ sở hữu có mặt tại Hội nghị tại thời điểm biểu quyết.

Điều 2. Nhất trí biểu quyết 25 nội dung sau:

STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Đồng ý (m ²)	Tỷ lệ
1	Lựa chọn Công ty Cao Ốc Sài Gòn là đơn vị Quản lý vận hành (“QLVH”) nhà chung cư từ tháng 07/2023.	13748	87%
2	Thông qua Kế hoạch Thu Chi Quỹ Bảo Trì (Nội dung chi tiết tại Mục IV, THÔNG TIN HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ BẤT THƯỜNG 2023 - Tài liệu Hội nghị)	12914	82%
3	Quy chế thu chi tài chính của Ban Quản Trị (Nội dung chi tiết tại website www.rubyland.info hoặc dưới bảng tin)	13113	83%
4	Thông qua Quy định quản lý vật nuôi (Nội dung chi tiết tại website www.rubyland.info hoặc dưới bảng tin)	13285	84%
5	Thông qua Chế tài chung xử lý vi phạm tại chung cư: Vi phạm lần 1: Nhắc nhở – lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm. Vi phạm lần 2: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo) và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp dịch vụ và nộp phí khôi phục dịch vụ là 200.000 đ Trường hợp làm hư hỏng tài sản chung phải bồi thường theo giá trị tài sản	13966	88%
6	Hút thuốc lá trên hành lang và nơi cấm hút thuốc, vứt bỏ tàn thuốc và đầu lọc không đúng nơi quy định xử lý theo chế tài chung	13810	87%
7	Đi vệ sinh cá nhân (tiểu tiện, đại tiện) không đúng nơi quy định xử lý theo chế tài chung	14083	89%
8	Vứt rác sinh hoạt, rác xây dựng, rác thải nguy hại không đúng nơi quy định xử lý theo chế tài chung	14083	89%
9	Các trường hợp gây kích hoạt hệ thống báo cháy do cá nhân gây nên như: hút thuốc gây báo cháy, nấu ăn không bật quạt hút gây báo cháy, thắp nhang hoặc đốt vàng mã gây báo cháy xử lý theo chế tài chung	13795	87%
10	Đề vật dụng ngoài hành lang chung (vi phạm nội quy PCCC) xử lý theo chế tài chung	13705	86%
11	Mang xe đạp, xe đạp điện lên căn hộ xử lý theo chế tài chung	13580	86%
12	Đậu xe không đúng nơi quy định xử lý theo chế tài chung	13816	87%
13	Xả phế liệu cống kênh tại thùng rác các tầng xử lý theo chế tài chung	13772	87%
14	Chiếm dụng và làm hư hại các phần tài sản chung của tòa nhà (bao gồm mảng xanh, cơ sở vật chất, trang thiết bị,...) xử lý theo chế tài chung	13888	88%
15	Sử dụng thang máy không đúng quy định gây hư hỏng thang xử lý theo chế tài chung	13771	87%
16	Chậm đóng phí quản lý, tạm ứng phí bảo trì xử lý theo chế tài chung	13711	87%
17	Gây tiếng ồn quá mức ảnh hưởng tới các căn hộ khác xử lý theo chế tài chung	13445	85%

18	Đưa việc tách 2 xe máy ra khỏi phí quản lý vào quy chế chung cư	12498	79%
19	Trả thù lao cho BQT 10 triệu/tháng/4 thành viên (Tương đương thu khoảng 400 VNĐ/m2/tháng)	12503	79%
20	Thông qua toàn bộ các khoản thu tạm ứng quỹ bảo trì từ năm 2018 tổng cộng 9 triệu/căn hộ	12214	77%
21	Đưa khoản thu vận động sửa chữa thang máy lô A 2 triệu/căn vào tài khoản cá nhân Kim Thị Liên (Từ tháng 3 đến tháng 6/2023) vào phí bảo trì và thu đủ toàn bộ các căn hộ chưa đóng.	12679	80%
22	Truy thu các chủ căn hộ chưa đóng tạm ứng quỹ bảo trì tính từ thời điểm mua nhà / tổng số 7 năm, thu tối đa 500.000VNĐ/tháng đến khi đủ	12588	80%
23	Thu tạm ứng phí bảo trì 2.000VNĐ/m2/tháng kể từ khi hội nghị thông qua. Nếu không đồng ý sẽ thu theo năm, một năm một lần, 2,000VNĐ/m2/tháng x 12 tháng	11210	71%
24	Thông qua cơ chế huy động vốn từ cư dân cho quỹ bảo trì và trả dần gốc lẫn lãi với lãi suất 12%/năm theo dư nợ giảm dần.	11015	70%
25	Các hạng mục phát sinh nằm ngoài Kế hoạch đã được Hội nghị thông qua, khi muốn thực hiện Ban Quản Trị sẽ xin ý kiến Cư dân bằng phiếu khảo sát hoặc hình thức trực tuyến với ít nhất 50% căn hộ tham gia và 50% trong số các căn hộ tham gia khảo sát đồng ý.	13298	84%

Điều 13. Thông qua Nghị quyết

Nghị quyết đã được thông qua trước Hội nghị nhà chung cư bất thường năm 2024 của Chung cư The Rubyland.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 14/01/2024, Ban Quản trị có trách nhiệm tổ chức, thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

TM. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

TRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ



Trương Hải Nam

Nơi nhận:

- Ban Quản trị;
- UBND Phường Tân Thới Hòa, Q. Tân Phú;
- Đơn vị quản lý vận hành – Công ty CP XD Cao Ốc Sài Gòn.