

**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ
THE RUBYLAND**

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

Số:

TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 04 năm 2026

**QUY CHẾ QUẢN LÝ THU, CHI TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ
CHUNG CƯ THE RUBYLAND
(NHIỆM KỲ 2026 - 2029)**

(Ban hành kèm theo Nghị Quyết Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên năm 2026)

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- Quy chế này quy định về nguyên tắc, quy trình, thẩm quyền quản lý các khoản thu, chi tài chính của Ban Quản trị (BQT) nhà chung cư The Rubyland (Số 04 Lê Quát, Phường Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh).
- Quy chế áp dụng đối với các thành viên BQT, Đơn vị Quản lý vận hành (QLVH), các tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 2. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

- Đối với BQT:** Chỉ trực tiếp quản lý Kinh Phí Bảo Trì của Phần Sở Hữu Chung, Kinh phí hoạt động/Thù lao của BQT và Quỹ kết dư/Nguồn thu khác. Mọi khoản thu, chi phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, có đầy đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp.
- Đối với Đơn Vị Quản Lý và Phí quản lý vận hành:** Áp dụng cơ chế **“Tự thu, tự chi”**. Đơn Vị Quản Lý được toàn quyền thu Phí quản lý vận hành từ Cư Dân và tự cân đối chi trả cho các hoạt động vận hành thường xuyên, người lao động, nhân sự, dịch vụ với bên thứ ba (bảo vệ, chăm sóc cây cảnh, vệ sinh, lễ tân v...v...). BQT chỉ đóng vai trò giám sát, không can thiệp vào quỹ vận hành nội bộ của Đơn Vị Quản Lý. BQT không cấp bù nếu Đơn Vị Quản Lý thu không đủ chi. Đơn Vị Quản Lý có trách nhiệm lập dự toán

CHƯƠNG II. CÁC KHOẢN THU, TÀI KHOẢN VÀ KỲ HẠN TIỀN GỬI

ĐIỀU 3. CÁC KHOẢN THU TẠI CHUNG CƯ

- Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung (Cơ chế thu 2%):**
 - Đối tượng và mức thu: Đối với các Căn Hộ chưa đóng kinh phí bảo trì cho Phần Sở Hữu Chung (**“Quỹ Bảo Trì”**), hoặc khi Quỹ Bảo Trì đã cạn cần huy động thêm, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm khoản kinh phí bằng 2% giá trị Căn Hộ (theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư) hoặc theo tỷ lệ diện tích nhân suất vốn đầu tư do Nhà nước quy định để đảm bảo duy trì Quỹ Bảo Trì này để vận hành, sử dụng cho mục đích bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Trường hợp quỹ

bảo trì 2% không đủ thì thu thêm theo phương án trình trong Hội Nghị Nhà Chung Cư (HNNCC)

- b. Phương thức thu: BQT ban hành Thông báo bằng văn bản đến Chủ Sở Hữu, nêu rõ số tiền, số tài khoản Quỹ bảo trì và thời hạn (tối đa 30 ngày).

2. Phí quản lý vận hành (Cơ chế Tự thu, tự chi):

Giá dịch vụ do HNNCC biểu quyết thông qua. Định kỳ hàng tháng, Đơn Vị Quản Lý niêm yết, gửi các thông báo thu phí, đề nghị thanh toán. Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng trực tiếp đóng cho Đơn Vị Quản Lý.

3. Kinh phí hoạt động và Thù lao BQT:

Đơn Vị Quản Lý thực hiện thu hộ kinh phí hoạt động và Thù lao BQT từ các Căn Hộ và có trách nhiệm chuyển giao lại toàn bộ kinh phí hoạt động và Thù lao BQT đã thu hộ đó vào tài khoản hoạt động của BQT từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Đây không phải là doanh thu và không phải là Phí quản lý vận hành của Đơn Vị Quản Lý.

Số tiền trích chuyển hàng tháng bao gồm: (i) Tổng quỹ thù lao của các thành viên BQT và (ii) Quỹ hoạt động BQT cố định là 5.000.000 VNĐ/tháng và (iii) các khoản thu hộ BQT khác (nếu có phát sinh).

4. Quỹ kết dư và Nguồn thu khác: Do BQT trực tiếp quản lý, bao gồm:

- Nguồn thu từ việc khai thác các phần diện tích thuộc sở hữu chung (cho thuê vị trí quảng cáo, đặt trạm viễn thông, máy bán hàng tự động...).
- Tiền kết dư từ Kinh phí hoạt động của BQT không sử dụng hết trong năm tài chính.
- Các khoản tài trợ, ủng hộ hợp pháp từ cá nhân, tổ chức.

ĐIỀU 4. CÁC KHOẢN CHI PHỤC VỤ HOẠT ĐỘNG CHUNG CƯ

1. Chi bảo trì phần sở hữu chung (Do BQT duyệt chi từ Quỹ bảo trì):

- Tuyệt đối không dùng cho mục đích quản lý vận hành.
- Quỹ Bảo Trì chỉ được sử dụng đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hằng năm (như bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa đột xuất hệ thống kết cấu trang thiết bị kỹ thuật dùng chung như thang máy, hệ thống PCCC, điện – nước..., hạ tầng bên ngoài, hút bể phốt, cây vi sinh...).

2. Chi hoạt động và Thù lao BQT (Do BQT duyệt chi từ Quỹ hoạt động BQT):

- Chi thù lao hàng tháng:
 - Trưởng ban: 4.000.000 VNĐ/tháng.
 - Phó ban: 3.000.000 VNĐ/tháng.
 - Ủy viên: 2.500.000 VNĐ/tháng.
- Chi hoạt động BQT: Sử dụng từ định mức 5.000.000 VNĐ/tháng để chi cho các công tác hội họp, văn phòng phẩm, in ấn, giao tế, và các chi phí hợp lý khác để BQT thực hiện nhiệm vụ.

3. **Chi quản lý vận hành (Do Đơn Vị Quản Lý tự chi, BQT không can thiệp):** Đơn Vị Quản Lý tự sử dụng nguồn phí đã thu để chi trả lương thưởng cho nhân viên, điện nước công cộng, hóa chất, rác thải, dịch vụ với bên thứ ba liên quan đến việc vận hành hà chung cư... BQT không cấp bù nếu Đơn Vị Quản Lý thu không đủ chi.
4. Chi từ Quỹ kết dư / Nguồn thu khác: Tùy theo Nghị quyết của HNNCC, khoản quỹ này được BQT sử dụng cho các mục đích:
 - a. Hỗ trợ một phần kinh phí cho các hoạt động phong trào, chăm lo đời sống văn hóa cộng đồng tại chung cư.
 - b. Chuyển quỹ kết dư vào Quỹ Bảo Trì sau khi đã trừ các chi phí hợp lý hợp lệ.

ĐIỀU 5. HÌNH THỨC VÀ THẨM QUYỀN DUYỆT CHI CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. **Hình thức xét duyệt (Không bắt buộc hợp trực tiếp):** BQT không bắt buộc phải tổ chức họp mặt để xét duyệt các khoản chi. Việc xét duyệt được thực hiện thông qua hình thức Trình ký văn bản (Tờ trình/Phiếu đề nghị thanh toán kèm báo giá do Đơn Vị Quản Lý lập). Các thành viên BQT thảo luận qua các kênh làm việc nhóm (Zalo/Email), sau đó cùng ký xác nhận vào văn bản giấy để làm chứng từ lưu trữ hợp lệ.
2. **Thẩm quyền theo hạn mức (áp dụng cho Quỹ Bảo Trì):**
 - a. Bảo trì đột xuất (khẩn cấp): BQT được quyền ký duyệt chi khắc phục ngay khi có chữ ký đồng thuận của ít nhất Trưởng Ban BQT và một thành viên BQT trên Tờ trình, sau đó phải báo cáo HNNCC.
 - b. **Dưới 10.000.000 đồng:** Trưởng Ban BQT trực tiếp ký duyệt chi từ Kế hoạch bảo trì đã duyệt và báo cáo công khai.
 - c. **Từ 10.000.000 đồng đến dưới 100.000.000 đồng:** Ít nhất Trưởng Ban BQT và một thành viên BQT ký duyệt Tờ trình. BQT phải thông báo công khai phương án, báo giá cho Cư Dân biết ít nhất 07 ngày trước khi quyết định chi.
 - d. **Từ 100.000.000 đồng trở lên (hoặc ngoài kế hoạch năm đã được HNNCC phê duyệt):** BQT chỉ được ký duyệt chi khi đã (i) lấy ý kiến Cư Dân hoặc triệu tập HNNCC và (ii) có trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu biểu quyết tán thành.

ĐIỀU 6. QUẢN LÝ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG

1. Tên chủ tài khoản: Bắt buộc là tài khoản đồng sở hữu mang tên “**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE RUBYLAND**”. Không được rút tiền mặt từ tài khoản này, mọi giao dịch phải thực hiện chuyển khoản.
2. Người đứng tên đồng chủ tài khoản: Gồm 04 thành viên BQT (01 Trưởng ban, 01 Phó ban và 02 Ủy viên). Mọi giao dịch thu chi - chuyển khoản từ tài khoản này phải có chữ ký của Chủ Tài Khoản theo quy định của Ngân hàng nơi mở tài khoản.
3. Kỳ hạn tiền gửi: Số tiền nhàn rỗi chưa có kế hoạch sử dụng ngay (nếu vượt mức 500 triệu VNĐ) sẽ được BQT gửi tiết kiệm có kỳ hạn (1 tháng, 3 tháng, 6 tháng hoặc 12 tháng) tại Ngân hàng thương mại để sinh lời. Lãi suất phát sinh được cộng gộp vào Quỹ Bảo Trì. Trưởng ban và các đồng chủ tài khoản căn cứ Kế hoạch bảo trì năm để quyết định chia

nhỏ các sổ tiết kiệm với kỳ hạn phù hợp, đảm bảo luôn có sẵn nguồn tiền thanh toán khi cần.

ĐIỀU 7. PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN – TÀI CHÍNH

1. Đơn Vị Quản Lý chịu trách nhiệm về sổ sách kế toán, hóa đơn chứng từ liên quan đến Kinh phí vận hành và tự báo cáo thuế. Định kỳ báo cáo tỷ lệ thu phí cho BQT.
2. Đơn Vị Quản Lý hỗ trợ BQT lập Tờ trình, thu thập báo giá, lưu trữ hồ sơ, ghi chép sổ sách các hạng mục chi từ Quỹ Bảo Trì dưới sự giám sát của thành viên BQT phụ trách tài chính.

ĐIỀU 8. QUY TRÌNH THANH QUYẾT TOÁN QUỸ BẢO TRÌ

Chỉ được xuất Quỹ Bảo Trì thanh toán cho nhà thầu hoặc bên thứ ba khi Đơn Vị Quản Lý/Kế toán – tài chính cung cấp đủ bộ chứng từ hợp lệ gồm:

1. Kế hoạch bảo trì đã được duyệt.
2. Tờ trình/Văn bản phê duyệt chi có đủ chữ ký xác nhận của các thành viên BQT.
3. Hợp đồng thi công, hợp đồng bảo trì bảo dưỡng/hợp đồng dịch vụ liên quan.
4. Biên bản nghiệm thu và Hóa đơn tài chính (VAT) hợp lệ.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ VI PHẠM ĐỐI VỚI CƯ DÂN CHẠM ĐÓNG PHÍ

Trường hợp Cư Dân chậm đóng kinh phí bảo trì sẽ giải quyết theo Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư The Rubyland được HNNCC thông qua và có hiệu lực áp dụng tùy từng thời điểm.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mọi hành vi vi phạm sai mục đích, chiếm dụng Quỹ của thành viên BQT hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ bị xử lý theo pháp luật.

Quy Chế này có hiệu lực kể từ ngày được HNNCC thông qua.

Nơi nhận:

- Đơn Vị Quản Lý;
- Các Thành Viên Ban Quản Trị, Ban Kiểm Soát;
- Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng;
- Bảng tin tòa nhà, Website.

TM. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ NĂM 2026
NHÀ CHUNG CƯ THE RUBYLAND
BAN QUẢN TRỊ

...
TRƯỞNG BAN