

BAN QUẢN TRỊ
CHUNG CƯ THE RUBYLAND

Số 1904/2026/TTQBT-BQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

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

TỜ TRÌNH HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

(V/v: Phê duyệt Phương án truy thu và huy động đóng góp bổ sung Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung)

(Dự thảo / Ngày 30/03/2026)

Kính gửi: Toàn thể Quý Chủ sở hữu tham dự Hội nghị Nhà chung cư The Rubyland năm 2026

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD;
- Căn cứ tình hình thu chi tài chính thực tế và hiện trạng xuống cấp của công trình.

Ban Quản trị (BQT) Chung cư The Rubyland kính trình Hội nghị Nhà chung cư (HNNCC) xem xét và phê duyệt Phương án truy thu và huy động bổ sung Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung với các nội dung chi tiết như sau:

I. THỰC TRẠNG QUỸ BẢO TRÌ VÀ TÌNH HÌNH TÒA NHÀ

- Về hiện trạng kỹ thuật:** Chung cư The Rubyland đã được đưa vào sử dụng nhiều năm. Hiện tại, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật cốt lõi dùng chung (bao gồm: hệ thống thang máy, phòng cháy chữa cháy, máy bơm, máy phát điện, và chống thấm mặt ngoài...) đang bước vào giai đoạn khấu hao, thường xuyên phát sinh sự cố hỏng hóc cần thay thế linh kiện đắt tiền để đảm bảo an toàn sinh mạng và tài sản cho cư dân.
- Về hiện trạng Quỹ bảo trì 2%:** * Nguồn Quỹ bảo trì 2% hiện tại đã cạn kiệt, không đủ ngân sách để đáp ứng Kế hoạch bảo trì các hạng mục lớn trong những năm tới.
 - Vẫn còn một số lượng các căn hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ đóng Quỹ bảo trì 2% theo Hợp đồng mua bán gốc, gây ảnh hưởng đến ngân sách chung và thiếu công bằng với các hộ đã đóng góp đầy đủ.

Nhằm duy trì môi trường sống an toàn, tiện nghi và bảo vệ giá trị bất động sản của toàn thể cư dân, việc truy thu công nợ cũ và huy động thêm quỹ duy tu mới là yêu cầu cấp thiết và bắt buộc.

II. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN THU PHÍ BẢO TRÌ

BQT kính trình HNNCC biểu quyết thông qua phương án thu phí bao gồm 03 nội dung trọng tâm:

1. Mức thu bổ sung và Thời gian áp dụng:

- **Mức đóng góp bổ sung: 2.000 VNĐ/m²/tháng** (tính theo diện tích thông thủy sở hữu riêng).
- **Thời gian áp dụng:** Áp dụng trong vòng **03 năm** (36 tháng), bắt đầu từ kỳ phí **tháng 05/2026** đến hết **tháng 04/2029**.

2. Phân loại đối tượng áp dụng để đảm bảo công bằng:

- **Nhóm 1 (Các hộ CHƯA đóng đủ Quỹ 2% gốc):** Bắt buộc đóng khoản trả góp nợ gốc 2% với mức tối thiểu **500.000 VNĐ/tháng** + Đóng khoản duy tu bổ sung **2.000 VNĐ/m²/tháng**.
- **Nhóm 2 (Các hộ ĐÃ đóng đủ Quỹ 2% gốc):** Chỉ đóng khoản duy tu bổ sung **2.000 VNĐ/m²/tháng**.
- **Nhóm 3 (Các hộ ĐÃ đóng DƯ Quỹ 2% gốc):** Số dư hiện tại sẽ được dùng để **cản trừ tự động** vào khoản thu **2.000 VNĐ/m²/tháng** cho đến khi hết số dư.

3. Chế tài xử lý vi phạm chậm đóng phí:

Để đảm bảo tính nghiêm minh, đối với các trường hợp Chủ sở hữu chây ì, trốn tránh trách nhiệm đóng góp (sau ngày 10 hàng tháng), BQT được HNNCC ủy quyền áp dụng các biện pháp:

- Khóa thẻ thang máy, thẻ gửi xe, từ chối cho sử dụng tiện ích công cộng, tạm ngừng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt vào căn hộ.
- Phối hợp với đơn vị cung cấp để
- Tính lãi suất chậm trả và tiến hành thủ tục khởi kiện/cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

III. KIẾN NGHỊ VÀ BIỂU QUYẾT

Phương án trên được xây dựng dựa trên sự cân đối tối đa để giảm thiểu gánh nặng tài chính hàng tháng cho cư dân (cho phép trả góp nợ cũ, cản trừ tiền dư, thu rải rác trong 3 năm), đồng thời vẫn đảm bảo tòa nhà có dòng tiền duy trì hoạt động an toàn.

BQT kính đề nghị toàn thể Quý Đại biểu tham dự Hội nghị xem xét, thảo luận và **biểu quyết Tán thành** đề Phương án này chính thức được đưa vào Nghị quyết Hội nghị và triển khai thực hiện từ tháng 05/2026.

Trân trọng kính trình!

TM. BAN QUẢN TRỊ

Trưởng Ban



Trương Hải Nam