

BAN QUẢN TRỊ
CHUNG CƯ THE RUBYLAND

Số 1904/2026/TTTL-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 mức Thù lao BQT)

(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 ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ tình hình thực tế, mức giá dịch vụ chung trên thị trường và nhu cầu chăm lo đời sống cộng đồng tại Chung cư The Rubyland.

Ban Quản trị (BQT) kính trình Hội nghị Nhà chung cư (HNNCC) xem xét và phê duyệt phương án điều chỉnh Phí quản lý vận hành, định mức chi Thù lao BQT và cơ chế quản lý Quỹ kết dư với các nội dung chi tiết như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

Hoạt động của BQT đòi hỏi sự cống hiến rất lớn về thời gian, công sức và chịu trách nhiệm trực tiếp trước pháp luật đối với sự an toàn, tài sản của toàn bộ tòa nhà. Do đó, việc chi trả thù lao và cấp kinh phí hoạt động cho BQT là yêu cầu chính đáng đã được Luật Nhà ở quy định.

Tuy nhiên, nếu trích số tiền này từ nguồn Phí quản lý cũ, Đơn vị Quản lý vận hành sẽ bị thâm hụt ngân sách, dễ dẫn đến việc họ phải cắt giảm nhân sự (bảo vệ, vệ sinh) làm giảm chất lượng sống của chung cư. Do đó, BQT đề xuất một phương án thu minh bạch, độc lập, với mức đóng góp bổ sung rất nhỏ nhưng mang lại lợi ích lớn cho toàn cộng đồng.

II. ĐỀ XUẤT ĐỊNH MỨC CHI CỦA BQT

BQT đề xuất định mức chi ngân sách hàng tháng bao gồm 02 khoản:

1. Định mức Thù lao cho các thành viên BQT:

- Trưởng ban (01 người): 4.000.000 VNĐ/tháng.
- Phó ban (01 người): 3.000.000 VNĐ/tháng.
- Ủy viên (02 người): 2.500.000 VNĐ/người/tháng.
- **Tổng cộng Thù lao: 12.000.000 VNĐ/tháng.**

2. Quỹ hoạt động của BQT:

- Đề xuất mức quỹ cố định: **5.000.000 VNĐ/tháng.**
- *Mục đích sử dụng:* Chi trả văn phòng phẩm, in ấn, giao tế, tiếp khách cơ quan nhà nước, photo hồ sơ sổ sách và các chi phí hợp lý khác phục vụ công tác giám sát của BQT.

👉 **Tổng ngân sách hoạt động của BQT: 17.000.000 VNĐ/tháng.**

III. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH PHÍ VÀ CƠ CHẾ LẬP QUỸ KẾT DƯ

Để có nguồn kinh phí 17.000.000 VNĐ/tháng nêu trên mà không làm ảnh hưởng đến chất lượng vận hành tòa nhà, BQT đề xuất cơ chế như sau:

1. **Điều chỉnh Phí quản lý:** Tăng thêm **700 VNĐ/m²/tháng** vào đơn giá Phí quản lý vận hành hiện tại (tính theo diện tích thông thủy). Phần tăng thêm này được thu gộp chung vào hóa đơn Phí quản lý hàng tháng để cư dân tiện thanh toán.
2. **Cơ chế trích chuyển cho BQT (Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng):** Đơn vị Quản lý vận hành có trách nhiệm trích từ nguồn thu tăng thêm này để chi trả cho BQT theo hình thức:
 - **Chuyển khoản trực tiếp thù lao** vào tài khoản ngân hàng cá nhân của từng thành viên BQT theo đúng định mức ở Mục II.1.
 - **Chuyển khoản 5.000.000 VNĐ** vào Tài khoản Quỹ hoạt động chung của BQT.
3. **Cơ chế quản lý Quỹ kết dư minh bạch:** * Khoản thu thêm 700 VNĐ/m²/tháng là khoản thu **thuộc sở hữu của Cư dân**, Đơn vị QLVH chỉ đóng vai trò thu hộ.
 - Hàng tháng, nếu tổng số tiền thu được từ khoản 700 VNĐ/m² này lớn hơn định mức 17.000.000 VNĐ của BQT, **toàn bộ số tiền thu dư ra sẽ được Đơn vị QLVH kết chuyển 100% vào "Quỹ kết dư"** do BQT quản lý.

- *Mục đích sử dụng Quỹ kết dư:* Khoản dư này tuyệt đối không thuộc về Đơn vị QL VH. BQT sẽ sử dụng Quỹ kết dư này để tổ chức các sự kiện cộng đồng (Tết Trung thu, Quốc tế Thiếu nhi, Lễ/Tết...), khen thưởng con em cư dân học giỏi, hoặc cuối năm chuyển bổ sung vào Quỹ bảo trì để duy tu tòa nhà.

IV. KIẾN NGHỊ VÀ BIỂU QUYẾT

Chỉ với mức đóng góp thêm khoảng vài chục nghìn đồng/tháng/căn hộ, Chung cư The Rubyland không chỉ có một Ban Quản trị hoạt động năng nổ, trách nhiệm, mà chúng ta còn xây dựng được một "Quỹ cộng đồng" độc lập để chăm lo cho đời sống tinh thần của chính con em cư dân trong tòa nhà.

BQT kính đề nghị toàn thể Quý Đại biểu tham dự Hội nghị xem xét, thảo luận và **biểu quyết Tán thành** Tờ trình này để đưa vào Nghị quyết Hội nghị và áp dụng từ kỳ phí tháng 05/2026.

Trân trọng kính trình!

TM. BAN QUẢN TRỊ

Trưởng Ban



Trương Hải Nam