

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

**QUY CHẾ THU, CHI TÀI CHÍNH CỦA
BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ KHU CĂN HỘ VINHOMES GARDENIA**

Căn cứ:

- Các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan;
- Nội quy quản lý và sử dụng Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia;

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Trong Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Cụm Nhà chung cư Khu Căn hộ Vinhomes Gardenia (gồm 03 Tòa: A1, A2, A3) ("**Nhà Chung Cư**") tại địa chỉ Hàm Nghi, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội ("**Quy Chế**") này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ/từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong Nội quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia ("**Nội Quy**") đang có hiệu lực, bao gồm các bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời kỳ.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- 2.1. Quy Chế này quy định về thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Cụm Nhà chung cư Khu Căn hộ Vinhomes Gardenia ("**Ban Quản Trị**").
- 2.2. Đối tượng áp dụng Các thành viên Ban Quản trị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu sự điều chỉnh của Quy Chế này.

Điều 3. Mục đích của việc ban hành Quy Chế

- 3.1 Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Các Chủ Sở Hữu Khác;
- 3.2 Đảm bảo tính công khai, minh bạch, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành trong việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.

Điều 4. Nguyên tắc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị

- 4.1 Các khoản đóng góp của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Các Chủ Sở Hữu Khác phải được Ban Quản Trị quản lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả, hợp pháp; nhằm phục vụ cho Nhà Chung Cư luôn được vận hành bình thường, an toàn, xanh, sạch, đẹp, vì quyền lợi của đa số Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Các Chủ Sở Hữu Khác.
- 4.2 Các khoản thu, chi phải có hoá đơn, chứng từ đầy đủ, hợp lệ và hợp pháp theo quy định.

Điều 5. Các Khoản Thu do Ban Quản Trị quản lý

- 5.1 Kinh phí bảo trì của Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ được thu từ các nguồn sau đây: 

- 5.1.1 2% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng nhưng đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ của mỗi Tòa Nhà đóng góp ban đầu theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư/Bên Bán ("**Khoản Thu Ban Đầu**");
- 5.1.2 Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Khoản Thu Ban Đầu tại ngân hàng;
- 5.1.3 Kinh phí bảo trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác đóng thêm trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu tại Điều 5.1.1 và Điều 5.1.2 ở trên không đủ chi trả chi phí bảo trì. Mức thu và thời gian thu cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo nguyên tắc mức đóng góp được xác định theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ so với tổng diện tích sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Khu Căn Hộ;
- 5.1.4 Kinh phí bảo trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác đóng góp trong trường hợp các Các Hạng Mục Bảo Trì bắt buộc phải bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác đó gây ra;
- 5.1.5 Khoản tiền thu được do thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới;
- 5.1.6 Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Quy Chế này và/hoặc Nội Quy sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì phù hợp với quy định của pháp luật.
- 5.2 Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ được thu từ các nguồn sau đây:
- 5.2.1 Do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) ("**Kinh phí**"). Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định và được Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét điều chỉnh hằng năm hoặc tùy vào tình hình cụ thể;
- 5.2.2 Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Kinh phí tại ngân hàng;
- 5.2.3 Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Quy Chế này và/hoặc Nội Quy sẽ được sử dụng làm Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 6. Tài khoản do Ban Quản Trị quản lý.

6.1. Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

- a. Tên Tài Khoản: BAN QUẢN TRỊ TÒA [...] - VINHOMES GARDENIA.
- b. Chủ Tài Khoản và việc quản lý Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện việc quản lý theo quy định tại Quy chế Quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

6.2. Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ

- a. Tên Tài khoản: BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ VINHOMES



GARDENIA.

- b. Ban Quản Trị mở 01 tài khoản tiền gửi Quỹ Vận Hành Quản Lý Khu Căn Hộ cho Cùm Nhà Chung Cư.
- c. Chủ tài khoản: Do Trưởng Ban Quản Trị và tất cả các Phó Ban Quản Trị đứng tên.

Điều 7. Mức thù lao của thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hoạt động của Ban Quản Trị.

- 7.1 Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư. Để làm rõ, trong suốt thời gian Chủ Đầu Tư áp dụng chính sách tri ân phí dịch vụ, mức phụ cấp trách nhiệm và chi phí hành chính của các thành viên Ban Quản Trị sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở hạn mức do Công Ty Quản Lý đề xuất.
- 7.2 Ban Quản Trị xây dựng phương án chi trả thù lao cho thành viên Ban Quản Trị để Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- 7.3 Các chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị: Văn phòng phẩm, máy tính, bàn ghế, nước uống sẽ chi theo thực tế, có chứng từ hợp lý và phải đảm bảo tiết kiệm tối đa, hiệu quả, công khai và minh bạch.

Điều 8. Quản lý tài chính

- 8.1. Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện việc quản lý theo quy định tại Quy chế Quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.
- 8.2. Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ sẽ được sử dụng để thanh toán các khoản sau đây:
 - + Thanh toán phí quản lý vận hành theo nội dung trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý;
 - + Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
 - + Chi phí lương, phụ cấp trách nhiệm và phí quản lý hành chính (nếu có) cho Ban Quản Trị;
 - + Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
 - + Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - + Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
 - + Các loại chi phí khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật.
- 8.3. Việc thực hiện chi Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ phải đảm bảo và tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

+ Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ sẽ được thu chi và hạch toán chung cho cụm Nhà Chung Cư;

+ Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được trích để bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế Các Hạng Mục Bảo Trì phục vụ cho công tác vận hành hàng ngày, có giá trị dưới 500.000 đồng và khấu hao dưới 6 tháng.

- 8.4. Việc quản lý và sử dụng, ghi chép, quản lý sổ sách, hóa đơn chứng từ thu, chi tài chính của Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ sẽ tuân theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đã ký kết giữa Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.

Điều 9. Xử lý vi phạm

Thành viên thuộc Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý nếu có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế tài chính này; có các hành vi chi tiêu sai mục đích, chiếm dụng kinh phí hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hoá đơn, chứng từ thu, chi tài chính thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Người sai phạm phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 10. Điều khoản thi hành

- 12.1 Quy Chế này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm được Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thông qua vào ngày 21/04/2019.
- 12.2 Các thành viên Ban Quản Trị và các cá nhân có liên quan phải thực hiện nghiêm túc Quy Chế này.
- 12.3 Trong quá trình hoạt động, các thành viên Ban Quản Trị, các chủ sở hữu căn hộ có quyền phản ánh những vấn đề phát sinh để Ban Quản Trị xem xét, tổng hợp đề xuất Hội nghị nhà chung cư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế./.