

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



QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ CỦA CỤM NHÀ CHUNG CƯ 18T VIỆT HƯNG GREEN PARK

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 002/BQT-QĐ, ngày 29 tháng 07 năm 2023 của BQT
Về việc Ban hành bộ tài liệu của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park)*

Hà Nội, tháng 07 năm 2023

Quy chế hoạt động Ban quản trị của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green park đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua ngày 09/07/2023 và được sửa đổi, bổ sung theo quy định

MỤC LỤC

ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG	TRANG
Điều 01	Phạm vi điều chỉnh:	4
Điều 02	Mục đích ban hành Quy chế:	4
Điều 03	Tài khoản quản lý Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18T	4
Điều 04	Gửi tiết kiệm các Quỹ bảo trì của cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park	6
Điều 05	Các hạng mục công trình để sử dụng kinh phí bảo trì:	7
Điều 06	Kế hoạch bảo trì phân sở hữu chung của cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park	8
Điều 07	Ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư	8
Điều 08	Sử dụng kinh phí bảo trì thanh toán các hạng mục bảo trì;	9
Điều 09	Thu bổ sung kinh phí bảo trì từ các chủ sở hữu nhà chung cư	10
Điều 10	Nhiệm vụ kế toán và quy định kiểm toán	10
Điều 11	Báo cáo Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park	10
Điều 12	Xử lý vi phạm:	11
Điều 13	Hiệu lực thi hành và sửa đổi bổ sung quy chế:	11

CƠ SỞ PHÁP LÝ

SỐ TT	NỘI DUNG
1	Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
2	Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013
3	Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
4	Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về việc lựa chọn nhà thầu;
5	Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư;
6	Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;
7	Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31-10-2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
8	Thông tư số 08/2019/ TT-BXD ngày 17-12-2019. của Bộ Xây dựng quy định về giám sát, quản lý chất lượng các công trình được đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư;
9	Thông tư số 05/VBHN-BXD Tháng 7-2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
10	Hội nghị thường niên của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green park đã được thông qua ngày 09/07/2023

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này, quy định về chế độ hoạt động quản lý, sử dụng quỹ bảo trì của Ban quản trị (BQT) cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Greenpark, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (cụm nhà chung cư 18T) như:

1. Quy định các nội dung công tác quản lý, sử dụng quỹ bảo trì của Ban quản trị, các thành viên BQT.

2. Quy định và áp dụng cho các tổ chức, cá nhân liên quan đến cụm chung cư 18T Việt Hưng Greenpark.

Điều 2. Mục đích ban hành Quy chế:

1. Việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Greenpark (sau đây gọi tắt là Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì) nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và người sử dụng trong quá trình quản lý và sử dụng quỹ bảo trì.

2. Việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành trong việc quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Greenpark (Quỹ bảo trì).

CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ

Điều 3. Tài khoản quản lý Quỹ bảo trì Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Greenpark

1. Tên tài khoản quỹ bảo trì: Ban quản trị cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park.

2. Ban quản trị phải mở tối thiểu 04 tài khoản tiền gửi tại 01 hoặc nhiều Ngân hàng có uy tín để quản lý, sử dụng quỹ bảo trì hiệu quả. Tài khoản quỹ bảo trì được mở gồm:

+ Mở 3 tài khoản quỹ bảo trì phần sở hữu chung của 3 tòa nhà chung cư 18T1, 18T2, 18T3.

+ Mở 1 tài khoản quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa thuộc cụm chung cư 18T.

3. Việc chia tách thành các Quỹ bảo trì (chung, riêng của từng tòa) nhằm đảm bảo sự công khai, minh bạch, trong công tác tài chính đối với tổng quỹ, đảm bảo tính độc lập của từng tòa (mỗi tòa đều có quỹ để bảo trì phần sở hữu chung của tòa đó) ngoài ra vẫn đảm bảo được tất cả các phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa cụm chung cư 18 tầng.

Về chi tiết chia tách khoản tiền cho từng tài khoản, Ban quản trị toàn quyền thực hiện sau khi nhận được Quỹ bảo trì sau khi đánh giá tỷ lệ giữa phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa thuộc cụm chung cư 18T Việt Hưng Greenpark.

4. Các giao dịch phát sinh liên quan đến tài khoản kinh phí bảo trì phải được hệ thống

ngân hàng nhắn tin tự động vào số điện thoại di động đã đăng ký của tối thiểu 2 thành viên Ban quản trị (1 trưởng ban, 1 phó ban đại diện của Chủ đầu tư). Quỹ bảo trì phải được lập và theo dõi sổ sách chi tiết từng tài khoản và báo cáo 6 tháng/lần cho cư dân cùng theo dõi và kiểm tra.

5. Tài khoản được mở là để BQT tiếp nhận bàn giao quỹ bảo trì 2% và các khoản tiền khác từ Chủ đầu tư (tiền phí bảo trì do chủ sở hữu nhà chung cư và diện tích khác đóng theo hợp đồng).

a) Mỗi tài khoản phải do 03 thành viên đồng chủ tài khoản đứng tên gồm:

- Trưởng ban quản trị;
- Phó ban quản trị (đại diện chủ đầu tư);
- Phó ban quản trị bầu trong HNNCC..

b) Quỹ bảo trì của mỗi tòa nhà chung cư cụm 18 tầng được phân ra:

- Một phần của quỹ được trích ra và chuyển vào tài khoản quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3. Mức trích và tỷ lệ trích sẽ do Ban quản trị hợp và thống nhất nguyên tắc.

- Phần còn lại của quỹ sau khi đã trích vào tài khoản quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3 (để đảm bảo có nguồn để bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa) sẽ được chia làm 2 phần:

- + Một phần để trong tài khoản và phải đảm bảo có số dư tối thiểu bằng số tiền kinh phí bảo trì được Hội nghị nhà chung cư (HNNCC) thông qua hàng năm cho từng tòa nhà. Dựa vào kế hoạch bảo trì, nguồn kinh phí tại tài khoản này được Ban quản trị tính toán có thể gửi tiết kiệm ngắn hạn để đạt lợi ích kinh tế tối ưu và đảm bảo công tác bảo trì phần sở hữu chung của tòa chung cư.

- + Phần còn lại của Quỹ bảo trì của từng tòa nhà sẽ được gửi tiết kiệm dài hạn tối thiểu 06 tháng trở lên với lãi suất tối ưu tại thời điểm gửi tiền. Việc lựa chọn ngân hàng để gửi do BQT quyết định nhưng phải chọn tại 1 trong 4 Ngân hàng: BIDV, VCB, Vietinbank, Agribank để tránh rủi ro.

b) 6 tháng/lần BQT có trách nhiệm công bố việc sử dụng, số dư các quỹ bảo trì của 3 tòa 18T1, 18T2, 18T3 cho cư dân từng tòa tại bảng tin của tòa nhà.

c) Hàng năm, Ban quản trị báo cáo tổng hợp các khoản thu, chi của Quỹ bảo trì từng tòa tại HNNCC, lập dự toán chi phí và các hạng mục cần phải bảo trì trong năm tiếp theo để cư dân xem xét thông qua tại HNNCC.

6. Quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa:

a) Tài khoản được lập để tiếp nhận phần kinh phí bảo trì được trích từ 03 tài khoản kinh phí bảo trì của 3 tòa 18T1, 18T2, 18T3 và từ nguồn phí bảo khác. Tài khoản quỹ bảo trì chung này dùng để chi trả chi phí bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3 và phần liên quan khác gồm:

- Phần sở hữu chung của cả dự án không chia tách được giữa khu 4 tầng, 18 tầng và phần liên quan khác:

- + Diện tích cây xanh của Dự án;
- + Diện tích sân; đường của Dự án;
- + Hệ thống thoát nước mưa, nước thải của Dự án;
- + Hệ thống cấp nước sinh hoạt chung của Dự án;
- + Hệ thống điện chiếu sáng sân chung của Dự án;
- + Hệ thống bể, bơm, ống cấp tưới nước sân vườn của Dự án;
- + Các tiện ích chung của Dự án (khu vui chơi trẻ em, khu tập thể dục ngoài trời, sân bóng rổ, nhà trà đạo, bể bơi, sân tennis, quán cafe).

- Phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa của cụm nhà chung cư 18 tầng

- + Diện tích tầng hầm cụm 18 tầng;
- + Diện tích tầng hầm của chủ đầu tư (nếu có);
- + Diện tích phòng kỹ thuật bơm nước sinh hoạt, PCCC cụm 18 tầng;
- + Hệ thống nguồn cấp điện, chiếu sáng chung cụm 18 tầng;
- + Hệ thống máy phát điện cụm 18 tầng;
- + Hệ thống PCCC cụm 18 tầng;
- + Hệ thống bơm, cấp nước sinh hoạt cụm 18 tầng;
- + Hệ thống bơm thoát nước tầng hầm cụm 18 tầng;
- + Hệ thống điều hòa thông gió cụm 18 tầng;

b) Tài khoản này được trích thành 2 phần:

- Một phần để trong tài khoản và phải đảm bảo có số dư tối thiểu bằng số tiền kinh phí bảo trì được HNNCC thông qua hàng năm cho phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3. Dựa vào kế hoạch bảo trì, nguồn kinh phí tại tài khoản này được Ban quản trị tính toán có thể gửi tiết kiệm ngắn hạn để đạt lợi ích kinh tế tối ưu và đảm bảo công tác bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách.

- Phần còn lại sẽ được gửi tiết kiệm có kỳ hạn tối thiểu 06 tháng với lãi suất tối ưu nhất tại các ngân hàng: BIDV, VCB, Vietinbank, Agribank để tránh rủi ro.

d) 6 tháng/lần BQT có trách nhiệm công bố việc sử dụng, số dư quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho cư dân từng tòa tại bảng tin từng tòa hoặc qua zalo, fb, email.

e) Hàng năm, Ban quản trị báo cáo tổng hợp các khoản thu, chi của Quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa tại HNNCC, lập dự toán chi phí và các hạng mục cần phải bảo trì trong năm tiếp theo để cư dân xem xét thông qua tại HNNCC.

Điều 4. Gửi tiết kiệm các Quỹ bảo trì của cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park

1. Các Quỹ bảo trì phải được gửi tiết kiệm có kỳ hạn tối thiểu 06 tháng với lãi suất tối

ưu nhất tại các ngân hàng: BIDV, VCB, Vietinbank, Agribank.

2. Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm với ngân hàng sẽ do các đồng chủ tài khoản cùng ký.

3. Tài khoản sẽ chỉ được thay đổi chủ tài khoản khi có quyết định công nhận Ban quản trị mới của Cơ quan có thẩm quyền.

4. Việc lựa chọn ngân hàng gửi tiền tiết kiệm phải được tối thiểu 75% thành viên Ban quản trị đồng ý và phải thông báo cho cư dân biết mức lãi suất trước khi giao dịch để đảm bảo tính công khai minh bạch.

5. Tiền lãi hàng năm từ các khoản tiền gửi tiết kiệm trên sẽ được chuyển vào tài khoản Quỹ bảo trì của từng tòa nhà và quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3 để phục vụ việc bảo trì của từng nhà chung cư và phần sở hữu chung.

6. Hàng năm sau khi đã quyết toán toàn bộ chi phí bảo trì, nếu số tiền bảo trì còn thừa hoặc thiếu sẽ được Ban quản trị cân đối bổ sung vào năm kế tiếp do Hội nghị nhà chung cư thông qua.

Điều 5. Các hạng mục công trình để sử dụng kinh phí bảo trì:

Ban quản trị chỉ được sử dụng nguồn kinh phí bảo trì để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của các tòa chung cư của cụm nhà chung cư 18 tầng. Kinh phí bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt, xây mới các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công việc bảo dưỡng, sửa chữa khác, nhằm phục vụ cho các lợi ích chung của cư dân trong cụm nhà chung cư 18 tầng. Các hạng mục được sử dụng kinh phí bảo trì:

1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng;

2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng thu rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

3. Hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, đài quan sát thiên văn, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư và các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên. . .

5. Xử lý nước thải ứ đọng, hút bể phốt định kỳ; cây vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.

Điều 6. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung:

1. Ban quản trị có trách nhiệm phối hợp với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị có năng lực bảo trì lập kế hoạch bảo trì để báo cáo HNNCC thông qua.

2. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park được lập và thông qua trên cơ sở quy trình bảo trì phần xây dựng của tòa nhà, quy trình bảo trì hệ thống thiết bị do chủ đầu tư cung cấp và hiện trạng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

3. Kế hoạch bảo trì gồm những nội dung sau:

- a) Các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và dự kiến 03 đến 05 năm sau đó.
- b) Dự kiến các hạng mục bảo trì đột xuất trong năm (nếu có);
- c) Dự kiến kinh phí để thực hiện từng hạng mục bảo trì;
- d) Trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện của các chủ sở hữu liên quan để khu vực cần bảo trì.
- e) Trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc bảo trì của Ban quản trị;
- f) Các vấn đề khác có liên quan (nếu có).

Điều 7. Ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Ban quản trị chỉ được thuê hoặc uỷ quyền cho đơn vị quản lý vận hành thuê đơn vị có đủ điều kiện, năng lực tương ứng với công việc cần bảo trì theo qui định của Nhà nước (phải có thuyết minh, dự toán đầy đủ và thực hiện báo giá cạnh tranh hoặc tổ chức đấu thầu theo quy định nếu công việc thuộc phạm vi phải thực hiện theo Luật đấu thầu).

2. Đối với phần xây dựng của tòa nhà, Ban quản trị trực tiếp ký hợp đồng thuê đơn vị quản lý vận hành tòa nhà thực hiện bảo trì hoặc thuê đơn vị khác chức năng ngành nghề phù hợp theo quy định nếu đơn vị quản lý vận hành tòa nhà không có năng lực bảo trì phần này.

3. Đối với hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung, Ban quản trị ký hợp đồng thuê đơn vị cung cấp thiết bị hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì thiết bị đó thực hiện bảo trì. Trường hợp phải thay mới thiết bị thì đơn vị cung cấp thiết bị phải bảo hành sản phẩm theo thời hạn do nhà sản xuất quy định, hết thời hạn bảo hành thì thực hiện bảo trì hoặc thay thế theo quy định tại điểm này.

4. Đơn vị bảo trì phải thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì đã được lập theo quy định, đảm bảo an toàn trong quá trình bảo trì, tuân thủ tiến độ và các thỏa thuận đã ký trong hợp đồng bảo trì

5. Hợp đồng bảo trì được lập và ký kết giữa Ban quản trị và đơn vị thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật. Khi kết thúc công việc bảo trì, các bên phải tổ chức nghiệm thu hoàn thành công việc bảo trì; việc thanh quyết toán kinh phí bảo trì thực hiện theo Điều 8 bản Quy chế này và phải có đầy đủ hóa đơn tài chính, chứng từ theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Sử dụng kinh phí bảo trì thanh toán các hạng mục bảo trì

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park chỉ được sử dụng để sửa chữa, bảo trì, cải tạo các hạng mục theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.

2. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư nào chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà đó.

3. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3 thì sử dụng kinh phí bảo trì từ quỹ bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3.

4. Việc rút kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung quy định tại khoản 2,3 Điều này được thực hiện theo quy định tại các Khoản 5,6,7 và 8 của Điều này.

5. Hồ sơ thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của từng tòa hoặc bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa, bao gồm:

- a) Biên bản cuộc họp Ban quản trị thông qua nội dung sử dụng kinh phí bảo trì;
- b) Kế hoạch bảo trì đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì đột xuất;
- c) Hợp đồng bảo trì với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật;
- d) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công việc bảo trì; hồ sơ thanh, quyết toán kinh phí bảo trì có xác nhận của đại diện Ban quản trị và hoá đơn tài chính, chứng từ theo quy định của hợp đồng, giấy đề nghị thanh toán.

6. Tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có trách nhiệm chuyển tiền vào tài khoản của bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư có sự xác nhận của các đồng chủ tài khoản về số tiền chuyển, lý do chuyển tiền.

7. Trường hợp thực hiện công việc bảo trì có giá trị hợp đồng nhỏ trong mức mà hội nghị nhà chung cư cho phép được rút tiền mặt ghi trong quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị thì sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại Khoản 5 Điều này, Ban quản trị thực hiện thủ tục rút tiền mặt để thanh toán trực tiếp cho bên thực hiện bảo trì.

8. Các tình huống được coi là đột xuất, cần bảo trì khẩn cấp là các tình huống sự cố liên quan đến an toàn an ninh của tòa nhà hoặc liên quan đến tính mạng con người, có tính chất nguy hại, cấp bách, không thể khắc phục được bằng các phương án tạm thời, cần phải sửa chữa, thay thế ngay, không thể trì hoãn, dịch vụ cung cấp bởi nhà thầu độc quyền,... mà không thực hiện ngay sẽ làm ảnh hưởng đến cuộc sống, sinh hoạt của cư dân với mức kinh phí lớn hơn 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn), Ban quản trị được quyền cho thực hiện ngay nếu được trên 50% ý kiến của các thành viên Ban quản trị đồng ý và trong trường hợp này, Ban quản trị có trách nhiệm thông báo bằng văn bản kết quả thực hiện công việc bảo trì này trên bảng thông tin chung của các tòa nhà của cụm nhà chung cư 18 tầng để cư dân được biết ngay sau khi hoàn thành công

việc.

9. Trong trường hợp tài khoản quỹ bảo trì không đủ số dư để thanh toán cho các nhà thầu thì Ban quản trị phải thông qua tổ chức HNNCC hoặc có thể thông qua bằng hình thức lấy phiếu ý kiến cư dân để được rút một phần tiền gốc đã gửi tiết kiệm dài hạn tại các ngân hàng để thanh toán cho các hạng mục bảo trì, khi đó số lượng đồng ý duyệt chi phải đạt trên 50% chủ sở hữu.

10. Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về các tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung từng tòa hoặc kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không thể chia tách cho từng tòa 18T1, 18T2, 18T3 phải theo đúng quy định của Quy chế này và Ban quản lý phải lập sổ sách theo dõi, lưu hóa đơn chứng từ theo đúng quy định về tài chính kế toán, báo cáo bằng hình ảnh phải được lưu trữ đầy đủ.

Điều 9. Thu bổ sung kinh phí bảo trì từ các chủ sở hữu nhà chung cư

1. Ban quản trị chỉ được thực hiện thu bổ sung kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư từ các chủ sở hữu nhà chung cư trong trường hợp Quỹ bảo trì Chủ đầu tư bàn giao qua cho Ban quản trị được sử dụng chỉ còn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ban quản trị có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán kinh phí này và báo cáo trước Hội nghị nhà chung cư;

2. Ban quản trị có thể xem xét ủy quyền cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm trực tiếp thu bổ sung kinh phí bảo trì nhà chung cư từ các chủ sở hữu nhà chung cư. Định kỳ 1 lần/ tuần, Đơn vị quản lý vận hành phải nộp số tiền kinh phí bảo trì thu được vào tài khoản kinh phí bảo trì của Ban quản trị và báo cáo cho Ban quản trị trong tuần.

Điều 10. Nhiệm vụ kế toán và quy định kiểm toán

1. Theo dõi các Hợp đồng và thanh toán theo các điều khoản ghi trong Hợp đồng.
2. Lưu trữ toàn bộ hóa đơn tài chính, chứng từ, biên bản nghiệm thu cho từng vụ việc.
3. Kiểm tra, trình ký các Hợp đồng, hồ sơ thanh toán, ủy nhiệm chi, số tiền mặt,... cho Trưởng Ban quản trị và các thành viên Ban quản trị ký theo quy định.
4. Làm báo cáo tình hình sử dụng quỹ bảo trì trong HNNCC hàng tháng, hàng năm.
5. Thực hiện kiểm toán độc lập chi tiêu kinh phí bảo trì hàng năm. Kinh phí trả cho công ty kiểm toán độc lập được trích ra từ quỹ quản lý vận hành.

Điều 11. Báo cáo Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park

1. 6 tháng/lần BQT có trách nhiệm công bố việc sử dụng 04 quỹ bảo trì cho cư dân tại bảng tin của tòa nhà.
2. Hàng năm, Ban quản trị báo cáo tổng hợp các khoản thu, chi của 04 tài khoản Quỹ bảo trì tại HNNCC.
3. Ban quản trị phải lập dự toán chi phí và các hạng mục cần phải bảo trì trong năm tiếp theo để cư dân xem xét thông qua tại HNNCC.

4. Ban quản trị có trách nhiệm lưu trữ các giấy tờ có liên quan đến việc sử dụng quỹ bảo trì theo quy định của Nhà nước.

CHƯƠNG 3. ĐIỀU KHOẢN THI THÀNH

Điều 12: Xử lý vi phạm:

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị vi phạm các quy định về quản lý Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park. Tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị bãi miễn, thay thế và bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Công ty quản lý và các nhà thầu phụ vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị thay thế và bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng Quỹ bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park thì tùy theo mức độ vi phạm bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

4. Người có hành vi vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của Pháp luật.

Điều 13. Hiệu lực thi hành và sửa đổi bổ sung quy chế:

1. Quy chế gồm 3 chương 13 điều. Quy chế này có hiệu lực thi hành sau khi được Hội nghị nhà chung cư nhất trí thông qua.

2. Ngay sau khi HNNCC thông qua quy chế này, trong vòng 10 ngày làm việc BQT có trách nhiệm mở tài khoản ngân hàng yêu cầu chủ đầu tư chuyển quỹ bảo trì để BQT quản lý, sử dụng.

3. Các thành viên Ban quản trị và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu phải tuân thủ và thực hiện nghiêm túc đúng theo quy chế này.

4. Các nội dung khác liên quan đến hoạt động quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì cụm nhà chung cư 18 tầng Việt Hưng Green Park mà không được đề cập đến trong bản Quy chế này sẽ được thực hiện theo Quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị, thông tư 02/2016/TT-BXD, thông tư 06/2019/TT-BXD và văn bản pháp luật hiện hành.

5. Quá trình thực hiện quy chế, nếu có vấn đề nào chưa phù hợp thì Ban quản trị ghi nhận những vấn đề cần chỉnh sửa bổ sung và báo cáo đề xuất với Hội nghị nhà chung cư để có điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Nơi nhận:

- UBND P.Giang Biên (để b/c);
- Cư dân, Chủ đầu tư, Ban quản lý;
- Lưu BQT.



Phạm Ngọc Căn