

## BÁO CÁO NỘI DUNG SỬA ĐỔI QUY CHẾ

### I. QUY CHẾ TỔ CHỨC HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

STT	NỘI DUNG SỬA ĐỔI BỔ SUNG	TRÍCH DẪN MỘT SỐ Ý CHÍNH
1.	<b>ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT</b> <i>Bổ sung quy định về Giấy Ủy Quyền tham dự HNNCC</i>	✓ Được phép ký ủy quyền cho người đại diện thay mình tham dự trong trường hợp không thể đến tham dự HNNCC thông qua “Giấy ủy quyền...” (theo quy định tại thông tư 01/2020/TT-BTP)
2.	<b>ĐIỀU 11. TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ</b> <i>Bổ sung chi tiết các nội dung thảo luận và biểu quyết và thông qua tại HNNCC.</i>	✓ Thông qua Quyết định lựa chọn Đơn vị quản lý vận hành ✓ Thông qua đơn giá dịch vụ quản lý vận hành (nếu có) ✓ Thông qua “Kế hoạch và dự toán chi ngân sách” cho năm kế tiếp trong đó tối thiểu một năm và tối đa ba năm
<b>II. QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT</b>		
	<b>ĐIỀU 5.1. Cơ cấu và số lượng thành viên Ban Quản trị</b> <i>Sửa đổi số lượng Phó Ban Quản Trị. Căn cứ theo Thông tư 05 - Điều 20. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư: “Ban quản trị của tòa nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.”</i>	✓ 02 Phó Ban Quản trị, trong đó: - 01 Phó Ban Quản trị là Chủ Sở hữu - 01 Phó Ban Quản trị là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định (trường hợp Chủ Đầu tư còn sở hữu Căn hộ, phần Diện tích khác trong Nhà Chung Cư).
	<b>ĐIỀU 5.2. Cơ cấu và số lượng thành viên Ban Kiểm soát</b>	Số lượng 7 thành viên trong đó

		<p>5 thành viên là Chủ Sở hữu, đại diện cho mỗi khối nhà.</p> <p>01 thành viên đại diện Tổ dân phố hoặc các tổ chức đoàn thể chính trị mặt trận tổ quốc trong khu Sapphire.</p> <p>01 thành viên không thông qua bầu tại HNNCC là đại diện chỉ định của Chủ đầu tư trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư và có nhu cầu muốn tham gia vào BKS.</p>
	<p><b>ĐIỀU 5.3. Tiêu chuẩn và điều kiện đề cử/ứng cử thành viên Ban Quản trị và Ban Kiểm soát:</b>  <b>Sửa đổi độ tuổi từ 25 tuổi trở lên</b></p>	<p>Từ đủ 25 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự hoặc đang trong diện điều tra của Cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc bị khiếu nại hay kiện tụng tranh chấp bởi một hoặc nhiều người tới Cơ quan chính quyền;</p>
	<p><b>ĐIỀU 61.</b> Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử gửi trước ngày tổ chức HNNCC ít nhất 10 ngày làm việc (Quy chế cũ 3 ngày làm việc)</p>	<p>Hồ sơ ứng cử/đề cử được các ứng viên gửi về cho Ban tổ chức trước ngày tổ chức HNNCC ít nhất 10 ngày làm việc.</p>
	<p><b>ĐIỀU 7. NIÊM YẾT DANH SÁCH BẦU CỬ VÀ SƠ YẾU LÝ LỊCH CỦA CÁC ỨNG VIÊN</b>  <b>Danh sách bầu cử phải Niêm yết công khai trong vòng 07 ngày trước ngày diễn ra HNNCC</b></p>	<p>Danh sách bầu cử cùng Sơ yếu lý lịch hoặc Bản giới thiệu của các ứng viên phải được niêm yết công khai trong vòng 07 ngày trước ngày diễn ra HNNCC.</p>
	<p><b>ĐIỀU 9. PHIẾU BẦU CỬ</b>  Sửa đổi Phiếu bầu hợp lệ và Không hợp lệ căn cứ theo Luật Bầu Cử.</p>	<p>Phiếu bầu cử hợp lệ và không hợp lệ:  9.3.1. Phiếu bầu hợp lệ là:  a. Phiếu do BQT / Ban tổ chức HNNCC hoặc Ban Kiểm Phiếu phát hành.</p>

		<p>b. Phiếu bầu tối thiểu 1 ứng viên hoặc tối đa số ứng viên theo quy định/khối nhà.</p> <p>9.3.2. Phiếu bầu không hợp lệ là:</p> <p>a. Phiếu không do BQT / Ban tổ chức HNNCC hoặc Ban Kiểm Phiếu phát hành.</p> <p>b. Phiếu không bầu bất cứ ai trong danh sách bầu cử (gạch bỏ loại hết các ứng viên).</p> <p>c. Phiếu bầu nhiều hơn số lượng thành viên BQT quy định cần có tối đa/khối nhà.</p> <p>d. Phiếu ghi thêm tên ngoài danh sách bầu cử hoặc viết thêm nội dung trên phiếu.</p>
	<p><b>ĐIỀU 11. CÁCH XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG CỬ</b>          Bổ sung ý Người trúng cử phải có số phiếu bầu quá bán (trên 50%) phiếu bầu hợp lệ</p>	<p>Những ứng viên trúng cử là những người có số phiếu bầu quá bán (trên 50%) số Phiếu bầu hợp lệ và được lựa chọn lần lượt từ người có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số lượng thành viên Ban Quản trị/Ban Kiểm soát</p>
<b>QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ</b>		
	<p><b>ĐIỀU 4.2. NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ</b>          Bổ sung nguyên tắc “Đại diện cho Cư Dân”, nguyên tắc “Tập trung dân chủ”, “bất kỳ Chủ Sở hữu nào cũng có quyền được tiếp cận hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động quản lý vận hành.</p>	<p>a. Đại diện cho Cư dân để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật</p> <p>...</p> <p>e. Ban Quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập trung dân chủ. Những quyết sách lớn của Ban Quản trị đều được tổ chức thảo luận rộng rãi, lấy ý kiến của Cư Dân. Các ý kiến đều được lắng nghe, được tiếp thu để đánh giá, nhận xét. HNNCC và Cuộc họp của Ban Quản trị được tiến hành dân chủ, bàn bạc công khai, quyết định theo</p>

		đa số . Trường hợp nếu không tiến hành thực hiện tại HNNCC mà lấy phiếu ý kiến thì việc kiểm phiếu sẽ có sự tham gia giám sát của đại diện cư dân 05 tòa tham gia và thực hiện theo Quy trình hướng dẫn thực hiện lấy phiếu ý kiến
	<p><b>ĐIỀU 5. THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ</b></p> <p>Chi phí hoạt động của Ban Quản trị sẽ được trích từ Quỹ lợi ích cộng đồng và không được phép vượt quá mức quy định 120.000.000 đồng/năm (một trăm hai mươi triệu đồng/năm). Các năm kế tiếp nếu tăng thì cũng không được tăng quá 10% của năm liền kề trước đó</p>	
	<p><b>ĐIỀU 6. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BAN QUẢN TRỊ</b></p> <p>Quy định chi tiết và rõ ràng về Quyền và Trách nhiệm của Ban Quản Trị.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Định kỳ ngày 15 hàng tháng, thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở hữu về việc Ban quản trị quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;</li> <li>- Trường hợp nếu BQT không thực hiện lấy ý kiến thì BKS sẽ chủ động thực hiện và kết quả do BKS thực hiện vẫn có giá trị pháp lý và là cơ sở để tham khảo sử dụng về sau.</li> <li>- Công khai hàng tháng nội dung và các hoạt động của Ban quản trị liên quan đến hoạt động quản lý và vận hành Nhà chung cư, hoạt động của Ban quản trị tới Cư dân. Bao gồm: Biên bản họp Ban quản trị, giữa Ban quản trị với Công ty vận hành,</li> </ul>

		Các sự cố an ninh an toàn có phát sinh, Báo cáo bảo trì, bảo hành hoặc sửa chữa các hạng mục liên quan đến vận hành, Kết quả đánh giá chất lượng của Đơn vị quản lý, vận hành cùng các báo cáo khác (nếu có).
	ĐIỀU 7.8.9.10 Quy định cụ thể các công việc QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TRƯỞNG BQT/PHÓ BQT/Thành viên BQT phụ trách theo từng nội dung công việc.	Trách nhiệm và quyền hạn của thành viên Ban Quản trị phụ trách Kỹ thuật – xây dựng – kiến trúc Trách nhiệm và quyền hạn của thành viên Ban Quản trị phụ trách An ninh, trật tự, vệ sinh Trách nhiệm và quyền hạn của thành viên Ban Quản trị phụ trách hoạt động văn hóa cộng đồng
	ĐIỀU 11. MIỄN NHIỆM, BÃI MIỄN THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ HOẶC BÃI MIỄN BAN QUẢN TRỊ Bổ sung điều kiện Thành viên Ban Quản trị không đạt phiếu lấy tín nhiệm 03 lần/12 tháng, cam kết đạo đức công tác quản lý và thực thi nhiệm vụ ( bao gồm không nhận hoa hồng hoặc gây khó khăn cho cư dân, nhà thầu, đối tác...)	Thành viên Ban Quản trị không đạt phiếu lấy tín nhiệm 03 lần/12 tháng ; Thành viên Ban Quản trị vi phạm cam kết đạo đức công tác quản lý và thực thi nhiệm vụ (bao gồm không nhận hoa hồng hay bất cứ các khoản đòi hỏi gì từ phía Nhà thầu, Khách hàng, cư dân hoặc gây khó khăn cho cư dân, nhà thầu, đối tác trong quá trình tương tác các công việc liên quan đến Nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City. Trường hợp nếu vi phạm sẽ chịu tất cả hình thức xử lý kỷ luật của Ban quản trị (bao gồm xử lý miễn nhiệm, bãi nhiệm) và chịu trách nhiệm trước pháp luật (dân sự và hình sự).
	ĐIỀU 12. THÔNG QUA CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN QUẢN TRỊ	Ban Quản trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, email, bình chọn công khai trong nhóm Zalo... Các quyết định của Ban Quản

		trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc được quy định tại điều 12 của quy chế này. Việc lấy biểu quyết thông qua các hình thức trực tuyến (email / Zalo / Website) bắt buộc phải ghi chép lại và hoàn thiện bằng văn bản cho các nghị quyết đã thông qua.
	<b>ĐIỀU 13. CUỘC HỌP CỦA BAN QUẢN TRỊ</b> Bổ sung số lượng Họp 2 lần/tháng.	
	<b>ĐIỀU 13. TIẾP DÂN</b> Quy định thời gian tiếp dân trực tiếp và online: dân trên các kênh truyền thông. Ban Quản trị phải xây dựng Kênh truyền thông (Website, Email, Zalo, Facebook,...) dành riêng cho Ban Quản trị và Cư dân/Chủ Sở hữu khác để công bố các thông tin liên quan đến:	Ban Quản trị phải xây dựng Kênh truyền thông (Website, Email, Zalo, Facebook,...) dành riêng cho Ban Quản trị và Cư dân/Chủ Sở hữu khác để công bố các thông tin liên quan đến:
	<b>ĐIỀU 15. CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỒ SƠ TÀI LIỆU</b> Bổ sung chi tiết Các hồ sơ tài liệu cần quản lý, lưu trữ an toàn và khoa học. Quy định về việc công bố các tài liệu khi đưa lên Website hoặc Server chung	
	<b>ĐIỀU 17. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CON DẤU CỦA BAN QUẢN TRỊ</b> Bổ sung quy định về địa điểm quản lý con dấu, phương thức quản lý con dấu, kiểm tra việc quản lý con dấu	Việc sử dụng con dấu và đóng dấu bắt buộc phải có sổ theo dõi ghi chép lại lịch sử dụng. c. Việc sử dụng con dấu bắt buộc phải có ít nhất ba (03) thành viên Ban Quản trị chứng kiến, bao gồm: Thành viên quản lý con dấu, Thành viên giữ chìa khóa kết sắt, Thành viên thứ ba. d. Việc đóng dấu

		<p>vào văn bản, giấy tờ phải theo đúng quy định của pháp luật và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư đã được ban hành. Thành viên quản lý con dấu có trách nhiệm lập sổ ghi chép và theo dõi lịch sử sử dụng con dấu và các loại văn bản đã được đóng dấu và phát hành.</p> <p>Kiểm tra đột xuất việc sử dụng và quản lý con dấu của Ban Quản trị khi có dấu hiệu vi phạm pháp luật hoặc Quy chế quản lý và sử dụng Nhà chung cư của Ban Quản trị hoặc có khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc quản lý và sử dụng con dấu.</p> <p>Thẩm quyền kiểm tra: Ban kiểm soát; hoặc có ít nhất 125 chữ ký đại diện của các Chủ Sở hữu; Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra theo pháp luật quy định.</p>
	<p><b>ĐIỀU 19. XỬ LÝ VI PHẠM</b>          Bổ sung bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo Điều 69 Nghị định 16/2022/NĐ-CP và các quy định hiện hành của pháp luật.          BKS có quyền lập biên bản đối với những Thành viên BQT có vi phạm quy chế và thông báo rộng rãi cho Cư dân và gửi công văn, khiếu nại tới Cơ quan có thẩm quyền xử lý</p>	
	<p><b>ĐIỀU 20. ĐÁNH GIÁ VÀ LẤY PHIẾU TÍN NHIỆM</b></p>	<p>Định kỳ 03 (ba) tháng/lần Ban Quản trị hoặc Ban Kiểm soát tiến hành bình chọn bằng cách lấy phiếu ý kiến trực tiếp hoặc trực tuyến (Biểu mẫu trực tuyến/Website) để đánh giá năng lực, chất</p>

	<p>Bổ sung tiêu chí đánh giá tín nhiệm của BQT định kỳ 3 tháng/1 lần. Quá 3 lần không đạt tín nhiệm trong 12 tháng, BQT sẽ tiến hành quy trình miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quy định.</p>	<p>lượng hiệu quả công việc của các thành viên BQT/BKS của từng khối tòa. Cơ sở dữ liệu lấy phiếu ý kiến trực tuyến bắt buộc phải lưu và lập báo cáo bản giấy sau khi lấy xong phiếu ý kiến. Trường hợp thành viên Ban Quản trị tiếp tục có thêm lần thứ 03 không đạt phiếu tín nhiệm trong 12 tháng, Ban Quản trị sẽ tiến hành lập văn bản miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quy định...</p>
<p><b>QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ CÙNG CÁC QUỸ KHÁC</b></p>		
	<p>Bổ sung Quy chế quản lý  <b>Điều 6. Quỹ Quản lý vận hành nhà chung cư</b>  <b>Điều 7. Quỹ lợi ích cộng đồng</b></p>	<p>Quỹ Vận Hành Nhà Chung Cư”: 7.1.1. Là các khoản thu từ phí dịch vụ quản lý vận hành, Ban quản trị sẽ thực hiện lập tài khoản và quản lý Quỹ vận hành Nhà Chung Cư theo quy định</p> <p>Quỹ lợi ích cộng đồng”: 7.2.1. Là các khoản khoản tiền: a. Thu được do khai thác các phần diện tích sở hữu chung tại Nhà Chung Cư như: quảng cáo trong thang máy và các khu vực khác, khai thác khác trong quá trình BQT quản lý và vận hành Nhà chung cư ...; b. Thu được từ các đơn vị / cá nhân tài trợ, ủng hộ ...</p>
	<p><b>ĐIỀU 8. QUẢN LÝ QUỸ BẢO TRÌ VÀ CÁC QUỸ KHÁC</b>  Đại diện chủ tài khoản phải có đại diện của tất cả các Khối nhà</p>	<p>Trưởng Ban Quản trị; (ii) 01 (một) Phó Ban Quản trị; (iii) 01 (một) Phó Ban Quản trị là đại diện của Chủ Đầu tư; (iv) 01 (một) thành viên Ban Quản trị phụ trách tài chính, kế toán (trường hợp nếu Thành viên Ban quản trị phụ trách tài chính, kế</p>



		toán không phải là Phó ban quản trị) (v) 02 (hai) thành viên BQT không thuộc mục (i), (ii), (iv) nêu trên. Đảm bảo rằng các “Đồng chủ tài khoản” phải có đại diện của tất cả các Khối nhà của Tòa nhà chung cư Sapphire.
	8.4. Quản lý Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi	- Các Đồng Chủ Tài Khoản phải thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của mình liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung cư theo Nghị quyết của Ban Quản Trị và chịu trách nhiệm trước Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung cư về các vấn đề phát sinh thuộc trách nhiệm của mình;
	8.5. Lựa chọn ngân hàng đối với Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi Là một trong 06 Ngân hàng hàng đầu của Việt Nam được xếp hạng Tổ chức tín dụng - Nguyên tắc xếp hạng tổ chức tín dụng được quy định cụ thể tại Điều 4 Thông tư 52/2018/TT-NHNN - Điều 6 Thông tư 52/2018/TT-NHNN quy định tiêu chí xếp hạng	Đảm bảo có tối thiểu 04 Ngân hàng nhà nước và 02 Ngân hàng thương mại cổ phần tư nhân. Ưu tiên lựa chọn các ngân hàng Nhà nước để đảm bảo tính ổn định và giảm thiểu rủi ro cho các khoản tiền gửi trích từ các Quỹ của Cư dân do BQT quản lý và vận hành.
	9.3.1. Hồ sơ chi tiền từ Tài khoản Quỹ bao gồm các giấy tờ sau Quy định chi tiết về “kế hoạch và dự toán chi ngân sách” đã được HNNCC thông qua; các văn bản, giấy tờ, nghị quyết, biên bản cuộc họp, hợp đồng mua bán,...	“Kế hoạch và dự toán chi ngân sách” đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường những trường hợp đột xuất; Trong tình huống khẩn cấp Ban Quản trị phải có trách nhiệm báo cáo cho cư dân trong vòng 07 ngày khi thực hiện xong, việc

		quyết định phải đảm bảo có tỷ lệ biểu quyết 75% thành viên BQT tán thành thông qua;
	10.3.1. Hình thức lựa chọn nhà thầu: Ban Quản trị có quyền và tổ chức thực hiện Sửa đổi Bắt buộc đấu thầu các hạng mục có giá trị từ 50.000.000 VNĐ (Quy chế cũ là 1 tỉ đồng) Chào giá cạnh tranh: Các chi phí bảo trì Các Hạng mục bảo trì có giá trị dưới 50.000.000 VNĐ	
	10.3.2. Quy định chi tiết về Tổ chấm thầu bổ sung thành viên BKS, Chủ sở hữu không phải là TVBQT có chuyên môn kỹ thuật.	
	<b>ĐIỀU 12. NGUYÊN TẮC PHÂN BỐ CHI PHÍ</b> Phân bổ trực tiếp theo danh mục được chi cho công trình của từng Khối nhà. Phân bổ gián tiếp theo danh mục được chi từ tiện ích chung của Nhà chung cư Sapphire.	Tỷ lệ phân bổ gián tiếp: Tỷ lệ Phân BỐ = $\frac{TFB}{\sum TFP}$ Trong đó: Tỷ Lệ Phân BỐ là tỷ lệ phần trăm trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung cư để thực hiện việc bảo trì các công trình tiện ích chung của Khu căn hộ Sapphire. TFB là tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn Hộ từng Tòa. $\sum TFP$ là tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà chung cư Sapphire  Quỹ bảo trì của từng tòa cần được lập sổ theo dõi thu chi kinh phí Bảo trì chi tiết và hạch toán đúng, chi đúng mục đích của từng Tòa

	<p><b>ĐIỀU 13. NGUYÊN TẮC CHI CỦA CÁC QUỸ KHÁC</b></p> <p>Ban Quản trị có trách nhiệm quản lý, sử dụng phải đúng mục đích, đúng hạng mục cần chi theo kế hoạch đã được Hội nghị Nhà Chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí từ các Quỹ khác ngoài Quỹ bảo trì phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà Chung cư</p>	
	<p>5.8. Hồ sơ thủ tục chi từ các loại quỹ cần đảm bảo đủ:  “Kế hoạch và dự toán chi ngân sách” đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp đột xuất</p>	<p>Biên bản cuộc họp Ban quản trị về nội dung chi phải: (i) Đạt từ 75% thành viên Ban quản trị, và/hoặc (ii) Biên bản lấy ý kiến của Cư dân, và/hoặc (iii) Biên bản lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng và thông qua khoản chi khi đạt được sự đồng thuận trên 50% Cư dân và/hoặc (iv) Biên bản Hội nghị nhà chung cư; e. Bảng so sánh duyệt giá và lựa chọn Nhà cung cấp; f. Hồ sơ mời thầu và chấm thầu (nếu có)</p> <p>....</p>
	<p><b>ĐIỀU 6. QUẢN LÝ, THU, CHI CÁC KHOẢN PHÍ TẠI NHÀ CHUNG CƯ</b></p> <p>Bổ sung quy trình mua sắm, yêu cầu Bộ chứng từ, lựa chọn Công ty QLVH, nội dung của Hợp Đồng phải được thảo luận và thông qua tại HNNCC.  Quy định chi tiết về Chào giá cạnh tranh</p>	

	Mua sắm trực tiếp	
	<p><b>ĐIỀU 7. CÁC KHOẢN THU DO BAN QUẢN TRỊ QUẢN LÝ</b>          Quy định chi tiết các khoản thu do BQT quản lý</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ được Hội nghị nhà chung cư xem xét điều chỉnh hằng năm hoặc tùy vào tình hình cụ thể.</li> </ul>	
	<p><b>ĐIỀU 7. CÁC KHOẢN THU DO BAN QUẢN TRỊ QUẢN LÝ</b>  <b>ĐIỀU 8. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CÁC KHOẢN TIỀN MÀ BAN QUẢN TRỊ ĐƯỢC QUYỀN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG</b></p>	<p>Lưu ý: Tất cả các khoản chi trên phải được lập “Kế hoạch và dự toán chi ngân sách” trong từ 1 đến 3 năm và được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư trước khi thực hiện. Bảng “Kế hoạch và dự toán chi ngân sách” cần phải gửi cư dân tham khảo và đọc tối thiểu 45 ngày trước ngày Hội nghị nhà chung cư diễn ra.</p>
	<p><b>ĐIỀU 9. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ</b></p> <p>Ban quản trị trực tiếp quản lý và thực hiện chi trả các kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư.</p>	<p>9.1. Ban quản trị lập một tài khoản thanh toán dành riêng cho việc thu chi của Quỹ quản lý vận hành Nhà Chung Cư Sapphire nhằm quản lý các nguồn đồng thời có thể sử dụng vào các mục đích đầu tư, thay thế hoặc sửa chữa các trang thiết bị, vật tư phục vụ công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Các nguồn thu của Quỹ Vận Hành Nhà Chung Cư bao gồm: a. Phí dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư; b. Các nguồn kết dư hàng tháng; c. Các nguồn dư đối với các khoản phạt vi phạm</p>

		Nội quy Nhà Chung Cư trong quá trình sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư Sapphire; d. Các nguồn đóng góp cho mục đích quản lý vận hành Nhà Chung Cư
	<p><b>ĐIỀU 10. LỰA CHỌN ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH</b>          Bổ sung quy định về quy trình lựa chọn đơn vị Quản lý vận hành và mức phí dịch vụ phải thông qua tại HNNCC</p>	10.2. Đơn vị quản lý vận hành được lựa chọn thông qua đấu thầu chào giá cạnh tranh và được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc lấy ý kiến của các Chủ sở hữu/đại diện chủ sở hữu với mức đồng thuận ít nhất đạt tỷ lệ trên 50%.
	<p><b>ĐIỀU 11. THÙ LAO CỦA CÁC THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ</b>          Quy định cụ thể mức thù lao của BQT, phương thức chi trả thù lao, thời điểm chi trả, tiêu chí chi trả (Tiêu chí chi trả: a. Ngày thứ 7 cuối cùng của tháng, BQT sẽ tiến hành họp để tiến hành chấm KPI (chỉ số đo lường hiệu quả công việc) của các thành viên BQT.)</p>	<p>Mức thù lao: Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị là 5.000.000 VNĐ/người/tháng (Năm triệu đồng/người/tháng). Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trưởng Ban Quản Trị: 7.500.000</li> <li>- Phó Ban quản trị: 6.000.000</li> <li>- Thành viên Ban quản trị: 5.000.000</li> </ul> <p>Bảng tiêu chí chi tiết chấm KPI sẽ tuân thủ theo biểu mẫu KPI của từng vị trí quy định trong Mô tả công việc của từng thành viên BQT kèm theo đó là Bảng kết quả đánh giá 360 độ lấy ý kiến từ cư dân của từng tòa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biểu mẫu KPI và đánh giá 360 độ sẽ do BKS thực hiện cùng cư dân thông qua tại HNNCC.</li> <li>- Kết quả KPI hàng tháng được coi là hợp lệ khi được thông qua bởi biểu quyết trên 75% số thành viên BQT tại cuộc họp chấm KPI hàng tháng.</li> </ul>

		<p>d. Giá trị thù lao hàng tháng sẽ căn cứ vào hệ số KPI đạt được hàng tháng của các thành viên trong BQT.</p> <p>Giá trị thù lao hàng tháng được tính:  [ Tỷ lệ % đạt KPI/tháng ] x [ Mức thù lao quy định* ] = [ Mức thù lao nhận hàng tháng ]</p> <p>* Mức thù lao theo quy định là mức thù lao đã được thông qua tại HNNCC.</p> <p>e. Bảng chấm KPI hàng tháng và kết quả lấy ý kiến đánh giá 360 độ từ Cư dân từng tòa đối với các Thành viên BQT là một phần không thể thiếu và không tách rời của bộ hồ sơ chi trả thù lao hàng tháng cho các Thành viên BQT.</p>
	<p><b>ĐIỀU 14. QUYỀN CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHỦ SỬ DỤNG ĐƯỢC TIẾP CẬN THÔNG TIN VỀ THU, CHI CỦA BAN QUẢN TRỊ.</b></p> <p>Sửa đổi Khi có nghi ngờ về việc thu, chi của Ban Quản Trị, đại diện của các Chủ Sở Hữu và Chủ Sử Dụng của ít nhất 125 Chủ sở hữu/Chủ sử dụng hoặc 5% (năm phần trăm)</p>	
	<p><b>QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT</b></p>	

	<p>Quy định cụ thể về</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tên gọi pháp lý</li> <li>- Mục đích hoạt động</li> <li>- Nguyên tắc hoạt động: Minh bạch, công bằng, kiểm soát và ngăn ngừa tài chính, độc lập – công khai, khách quan – trung thực, làm việc theo chế độ tập thể quyết định theo đa số, bảo mật.</li> <li>- Cơ cấu tổ chức, nhiệm kỳ</li> <li>- Tiêu chuẩn thành viên BKS</li> <li>- Đề cử, ứng cử thành viên BKS</li> <li>- Bãi nhiệm, miễn nhiệm, bổ sung, bầu BKS</li> <li>- Trách nhiệm của BKS</li> <li>- Quyền hạn của BKS</li> <li>- Quyền Lấy ý kiến tổ chức HNNCC bất thường trong trường hợp BQT không triệu tập khi có đề nghị.</li> <li>- Tiếp nhận và công bố thông tin</li> <li>- Kinh phí hoạt động do HNNCC quyết định, đóng góp Cư Dân, tài trợ từ các cá nhân/tổ chức....</li> <li>- Mối quan hệ giữa BKS với BQT/Cư Dân/Các cơ quan đoàn thể chính quyền địa phương</li> </ul>	<p>Mức thù lao</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trưởng BKS: 2.000.000</li> <li>- Phó BKS: 1.500.000</li> <li>- Thành viên BKS: 1.200.000</li> </ul>
	<b>QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA TRƯỞNG/PHÓ TÀNG</b>	
	<p>Quy định chi tiết về:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ cấu tổ chức</li> <li>- Tiêu chuẩn</li> <li>- Chức năng</li> <li>- Quyền hạn và nhiệm vụ</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ chế phối hợp với BQT và BKS</li> <li>- Hoạt động của Trưởng/Phó tầng</li> </ul>	
	<p>NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY</p>	
	<p>Bổ sung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NỘI QUY KHU SÂN VƯỜN</li> <li>- NỘI QUY KHU SÂN CHƠI TRẺ EM</li> <li>- NỘI QUY NHÓM CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN</li> </ul> <p>Sửa đổi Điều 11.1. Quy định rõ quyền và trách nhiệm của BQT khi sửa đổi, bổ sung Nội Quy phải có sự thông qua ý kiến của Cư Dân theo quy định.</p>	<p>Cư dân được sử dụng các công trình, tiện ích tại Khu sân vườn theo đúng chức năng/công năng quy định.</p>