

**Dự thảo Sửa đổi, bổ sung Quy chế Nhà Chung cư Sapphire - KĐT Goldmark city  
Hội nghị nhà chung cư 2026**

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
<p><b>Điều 7</b> Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì cùng các quỹ khác</p>	<p><b>Quỹ vận hành Nhà chung cư</b></p> <p>7.1. Là các khoản thu từ phí dịch vụ quản lý vận hành ,BQT sẽ thực hiện lập tài khoản và quản lý Quỹ vận hành nhà chung cư theo quy định .</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cư dân đóng tiền quản lý vận hành trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành theo quy định của pháp luật.</li> <li>- Đóng tài khoản quỹ vận hành. Chuyển toàn bộ số dư sang Quỹ cộng đồng.</li> <li>- Nhập toàn bộ thông tin liên quan đến mục đích sử dụng của Quỹ vận hành vào Quỹ cộng đồng</li> </ul>
<p><b>Điều 9</b> Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì cùng các quỹ khác</p>	<p><b>ĐIỀU 9. QUẢN LÝ QUỸ BẢO TRÌ VÀ CÁC QUỸ KHÁC</b></p> <p><b>9.1. Lập quỹ</b></p> <p>9.1.1. Ban Quản Trị sẽ thực hiện việc lập tài khoản Quỹ bảo trì cùng các loại Quỹ khác theo quy chế này, đồng thời phải thông báo công khai tại Hội nghị Nhà Chung cư thông tin về Tài khoản Tiền gửi và Tài khoản Quỹ đã lập tới Chủ sở hữu/Chủ sử dụng.</p> <p>9.1.2. Ban Quản Trị Nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City không được thay đổi các số tài khoản trong suốt quá trình sử dụng theo khoản 2 điều 37 và Điều 36 văn bản hợp nhất</p>	<p><b>ĐIỀU 9. QUẢN LÝ QUỸ BẢO TRÌ VÀ CÁC QUỸ KHÁC (SỬA ĐỔI)</b></p> <p><b>9.1. Lập quỹ</b></p> <p>9.1.1. Ban Quản trị thực hiện việc lập tài khoản Quỹ bảo trì và các loại quỹ khác theo quy chế này; đồng thời phải thông báo công khai tới Hội nghị Nhà chung cư và cư dân thông tin về tài khoản tiền gửi và tài khoản quỹ theo quy định.</p> <p>9.1.2. Ban Quản trị được quyền lựa chọn ngân hàng phù hợp để mở và quản lý các tài khoản quỹ trên cơ sở đảm bảo thuận tiện giao dịch, an toàn tài chính và hiệu quả quản lý. Không bắt buộc duy trì tài khoản tại một ngân hàng cố định trong suốt quá trình hoạt động.</p>

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI								
	<p>số:05/VBHN-BXD ký ngày 07/09/2021 hoặc các quy định hiện hành( trừ khi nhà chung cư phải phá dỡ theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà khi đó kinh phí bảo trì chưa dùng hết sẽ hỗ trợ công tác tái định cư hoặc chuyển sang quỹ Bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư mới xây dựng lại).</p> <p>9.1.3. Trường hợp khi thay đổi ngân hàng trúng thầu gửi tiết kiệm, Ban Quản Trị phải đóng tài khoản cũ ngay sau khi có quyết định lựa chọn ngân hàng và hoàn tất chuyển tiền sang ngân hàng mới.</p> <p><b>9.1.4. Các loại quỹ do Ban Quản Trị quản lý và vận hành gồm:</b></p> <table border="1" data-bbox="373 992 1087 1252"> <thead> <tr> <th>Tên tài khoản</th> <th>Số tài khoản</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Quỹ bảo trì</td> <td>217.1100.0066.688</td> </tr> <tr> <td>Quỹ Cộng đồng</td> <td>2130.0000.3456</td> </tr> <tr> <td>Quỹ vận hành</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>*Lưu ý: Số tài khoản tại thời điểm phát hành quy chế. Trường hợp thay đổi số tài khoản, BQT bắt buộc phải thông báo và công khai các loại tài</p>	Tên tài khoản	Số tài khoản	Quỹ bảo trì	217.1100.0066.688	Quỹ Cộng đồng	2130.0000.3456	Quỹ vận hành		<p>9.1.3. Trường hợp cần thiết, Ban Quản trị được thực hiện việc thay đổi ngân hàng và chuyển toàn bộ số dư sang ngân hàng mới; đồng thời thực hiện đóng tài khoản cũ theo quy định.</p> <p>9.1.4. Các loại quỹ do Ban Quản trị quản lý và vận hành bao gồm: Quỹ bảo trì, Quỹ cộng đồng và các quỹ khác (nếu có). Thông tin chi tiết về tài khoản (bao gồm: tên ngân hàng, số tài khoản, chủ tài khoản) được lập thành phụ lục hoặc thông báo riêng và được công khai tới cư dân theo quy định.</p> <p>*Lưu ý: Thông tin tài khoản có thể được cập nhật theo từng thời kỳ phù hợp với thực tế vận hành; mọi thay đổi phải được Ban Quản trị công khai tới cư dân.*</p>
Tên tài khoản	Số tài khoản									
Quỹ bảo trì	217.1100.0066.688									
Quỹ Cộng đồng	2130.0000.3456									
Quỹ vận hành										

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
	khoản và số tài khoản do BQT quản lý và vận hành tới Chủ sở hữu, Người sử dụng (cư dân nói chung)	
<b>Điều 11.3</b> <b>Quy chế</b> <b>quản lý và</b> <b>sử dụng quỹ</b> <b>bảo trì cùng</b> <b>các quỹ</b> <b>khác</b>	<p>11.3 Ban Quản trị có trách nhiệm thực hiện hoặc phối hợp với Đơn vị quản lý tổ chức lựa chọn Nhà thầu thực hiện bảo trì Các Hạng mục bảo trì, cụ thể như sau:</p> <p>11.3.1. Hình thức lựa chọn nhà thầu: Ban Quản trị có quyền và tổ chức thực hiện:</p> <p>a. Bắt buộc đấu thầu: Các chi phí bảo trì Các Hạng mục bảo trì hoặc Sửa chữa/Thay thế có giá trị từ 50.000.000 VNĐ (Năm mươi triệu) trở lên;</p> <p>Chào giá cạnh tranh: Các chi phí bảo trì Các Hạng mục bảo trì có giá trị dưới 50.000.000 VNĐ (Năm mươi triệu);</p> <p>b. Lấy báo giá cạnh tranh: Các chi phí bảo trì Các Hạng mục bảo trì có giá trị dưới 50.000.000 VNĐ (Năm mươi triệu), nhà thầu phải trình bày phương án thay thế, sửa chữa bảo trì với BQT, việc lựa chọn nhà thầu theo hình thức này được thống nhất bằng hình thức biểu quyết với tỷ lệ từ 75% thành viên BQT tán thành.</p> <p>c. Trong trường hợp khẩn cấp, vì lý do cứu hộ cứu nạn và các nguyên nhân sự số, lý do bất khả kháng</p>	<p>11.3 Ban Quản trị có trách nhiệm thực hiện hoặc phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành tổ chức lựa chọn Nhà thầu thực hiện bảo trì Các Hạng mục bảo trì, cụ thể như sau:</p> <p>11.3.1. Hình thức lựa chọn nhà thầu: Việc lựa chọn nhà thầu được thực hiện căn cứ quy định pháp luật hiện hành, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, đánh giá tính chất của từng hạng mục công việc để linh hoạt quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu phù hợp:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chào hàng cạnh tranh: Áp dụng đối với các nội dung mua sắm vật tư, thiết bị thay thế (bóng đèn, vật tư tiêu hao, máy bơm, các loại van, vật tư pccc và các loại vật tư thiết bị khác), các hạng mục nâng cấp, sửa chữa đơn giản để đẩy nhanh thời gian thực hiện công việc.</li> <li>- Chỉ định thầu/ chỉ định thầu rút gọn: Áp dụng trong các trường hợp:</li> </ul>

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
	<p>được công nhận hoặc theo yêu cầu của Cơ quan chức năng có thẩm quyền thì Ban Quản trị có quyền chỉ định Nhà cung cấp/ Nhà thầu ngay lập tức, duyệt chỉ và sử dụng kinh phí từ Quỹ Bảo trì sử dụng cho các công việc/ lý do đó mà không cần duyệt qua Hội nghị Nhà Chung cư. Tuy nhiên, trong vòng 07 ngày sau khi thực hiện xong công việc, Ban Quản trị phải có báo cáo công khai tới toàn thể Chủ Sở hữu bằng hình thức văn bản niêm yết tại Bảng thông tin/Website/Zalo Tòa, đồng thời tổng hợp và báo cáo tại Hội nghị Nhà Chung cư gần nhất.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công việc mang tính cấp bách, cần xử lý ngay nhằm đảm bảo an toàn hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, thang máy, điện, nước hoặc tránh thiệt hại tài sản;</li> <li>• Hạng mục có tính đặc thù kỹ thuật cao, chỉ có số lượng hạn chế nhà thầu đủ năng lực thực hiện;</li> <li>• Các hạng mục đã được Hội nghị nhà chung cư hoặc cư dân thông qua chủ trương bằng hình thức biểu quyết hoặc lấy ý kiến.</li> </ul> <p>- Đấu thầu rộng rãi: Các gói thầu có giá trị lớn (từ khoảng 1 tỷ đồng trở lên) hoặc theo đánh giá của Ban Quản trị về tính cần thiết phải tổ chức đấu thầu; Các hạng mục có tính chất phức tạp, ảnh hưởng lớn đến vận hành hệ thống kỹ thuật hoặc quyền lợi cư dân.</p> <p>. Ban Quản trị có trách nhiệm công khai các thông tin chính về việc lựa chọn nhà thầu và kết quả thực hiện (tên nhà thầu, hạng mục, giá trị, thời gian thực hiện...) tới Chủ sở hữu thông qua các kênh: bảng tin, website, Zalo hoặc các hình thức phù hợp; Tổng hợp và báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư gần nhất.</p>

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
<b>Điều 6.2</b>  <b>Quy chế tổ chức Hội nghị nhà chung cư</b>	<b>6.2. Việc ủy quyền (nếu có) của các Chủ sở hữu được thực hiện như sau:</b>	<p>“Việc ủy quyền (nếu có) của các Chủ sở hữu được thực hiện thông qua tin nhắn, email hoặc Zalo từ các thông tin liên hệ đã được đăng ký trong hệ thống dữ liệu cư dân do Ban Quản lý tòa nhà hoặc Ban Quản trị quản lý được thực hiện như sau:</p>
<b>Điều 3</b> <b>Quy chế hoạt động của BQT</b>	<p>Cơ cấu tổ chức của BQT</p> <p>3.1. Ban Quản trị gồm 16 người 15 (mười lăm) thành viên trong đó tương ứng với mỗi khối nhà có tối đa 03 và tối thiểu 01 thành viên Ban Quản trị được HNNCC bầu và 01 (một) thành viên đại diện Chủ Đầu tư chỉ định tham gia không cần thông qua HNNCC</p>	<p>- Đề xuất sửa đổi: - 10 thành viên là Chủ Sở hữu, mỗi khối nhà S1, S2, S3, S4, Diamond (S5) có tối đa 02 thành viên/1 khối nhà - 01 thành viên là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu Căn Hộ, diện tích khác tại Tòa nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City - 2 hoặc 3 nhân sự thuê ngoài: + 1 nhân sự phụ trách kế toán, có bằng cấp và chứng chỉ kế toán tài chính kiêm phụ trách các công việc hành chính như soạn thảo văn bản, sắp xếp, bảo quản hồ sơ tài liệu của BQT, Nhà chung cư. - + 1 hoặc 2 nhân sự là nhân sự phụ trách kỹ thuật tòa nhà có trách nhiệm giám sát và thay mặt BQT thẩm định các vấn đề liên quan đến kỹ thuật và có trách nhiệm báo cáo với BQT hàng ngày khi có sự vụ và báo cáo tổng hợp hàng tháng.</p>

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
<b>Điều 5 Quy chế hoạt động của BQT</b>	Thù lao và chi phí hoạt động của BQT 5.1. Thù lao để trả cho các thành viên Ban Quản trị sẽ được trích từ nguồn thu Phí Quản Lý Dịch vụ. Đóng Quỹ vận hành	- 5.1. Thù lao để trả cho các thành viên Ban Quản trị sẽ được trích từ nguồn thu Phí Quản Lý Dịch vụ. Đóng Quỹ vận hành
<b>Điều 5 Quy chế tổ chức Hội nghị nhà chung cư</b>	5.1. Cơ cấu và số lượng thành viên Ban Quản trị 5.1.1. Ban Quản trị của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City bao gồm tối đa 16 thành viên, trong đó: a. 15 thành viên là Chủ Sở hữu, mỗi khối nhà S1, S2, S3, S4, Diamond (S5) có tối đa 03 thành viên/1 khối nhà và tối thiểu 01 thành viên/khối nhà. b. 01 thành viên là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu Căn Hộ, diện tích khác tại Tòa nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.	- Ban Quản trị của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City bao gồm tối đa 11 thành viên, trong đó: a. 10 thành viên là Chủ Sở hữu, mỗi khối nhà S1, S2, S3, S4, Diamond (S5) có tối đa 02 thành viên/1 khối nhà và tối thiểu 01 thành viên/khối nhà. b. 01 thành viên là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu Căn Hộ, diện tích khác tại Tòa nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.
<b>CHƯƠNG III Nội Quy Nhà Chung Cư</b>	Nội quy phòng cháy chữa cháy NỘI QUY KHU VỰC ĐỖ XE TẦNG HẦM Chưa có quy định đối với hành vi chặn xe, chặn hầm, gây nguy cơ rủi ro cho PCCC, công tác cứu hộ cứu nạn.	- Mục các hành vi bị cấm: - Nghiêm cấm mọi hành vi rời bỏ khỏi vị trí công hầm xe và để lại phương tiện chắn lối ra vào của hầm xe chung cư, làm ảnh hưởng và nguy cơ mất an toàn trong công tác PCCC, cứu nạn cứu hộ. - Dùng vật cản chắn lối ra vào của hầm xe chung cư
<b>Điều 11</b>	Thù lao các thành viên BQT	Thù lao các thành viên BQT

Khoản/Mục/ Quy chế	NỘI DUNG QUY CHẾ ĐÃ BAN HÀNH	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI
<b>Quy Chế Thu Chi Tài Chính</b>	<p>11.1. Mức chi trả</p> <p>. Nguồn chi trả: Khoản tiền dùng để chi trả thù lao của các thành viên Ban Quản Trị được trích từ Phí Quản Lý Vận Hành</p> <p>11.2. Phương thức chi trả thù lao</p> <p>a. Hàng tháng Bộ phận Kế toán Tài Chính sẽ trích từ Quỹ Vận Hành theo quy trình mua sắm, thu - chi thực hiện chuyển khoản đủ số tiền thù lao các thành viên đang hoạt động và thực hiện nhiệm vụ trong BQT</p> <p>b. Căn cứ vào thực tế thành viên BQT hiện tại còn hoạt động và thực hiện nhiệm vụ trong tháng, Bộ phận Kế toán Tài chính sẽ tiến hành chi trả tới từng thành viên BQT theo định mức tại mục 11.1 điều 11 của quy chế này, số tiền dư (của những thành viên BQT đã từ nhiệm, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm) được giữ lại Quỹ Vận Hành Nhà Chung Cư để phục vụ các công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.</p>	<p>11.1. Mức chi trả: Nguồn chi trả: Khoản tiền dùng để chi trả thù lao của các thành viên Ban Quản Trị do thỏa thuận theo Hợp đồng đối với đơn vị QLVH.</p> <p>11.2. . Phương thức chi trả thù lao</p> <p>a. Hàng tháng Công ty Quản lý vận hành thực hiện chuyển khoản đủ số tiền thù lao các thành viên đang hoạt động và thực hiện nhiệm vụ trong BQT;</p> <p>b. Đối với phần thù lao của những thành viên BQT đã từ nhiệm, miễn nhiệm hoặc bãi miễn được bổ sung vào quỹ hoạt động của Ban Quản trị để phục vụ các công tác quản lý Nhà Chung Cư. (sửa đổi do bỏ Quỹ vận hành)</p>
		-