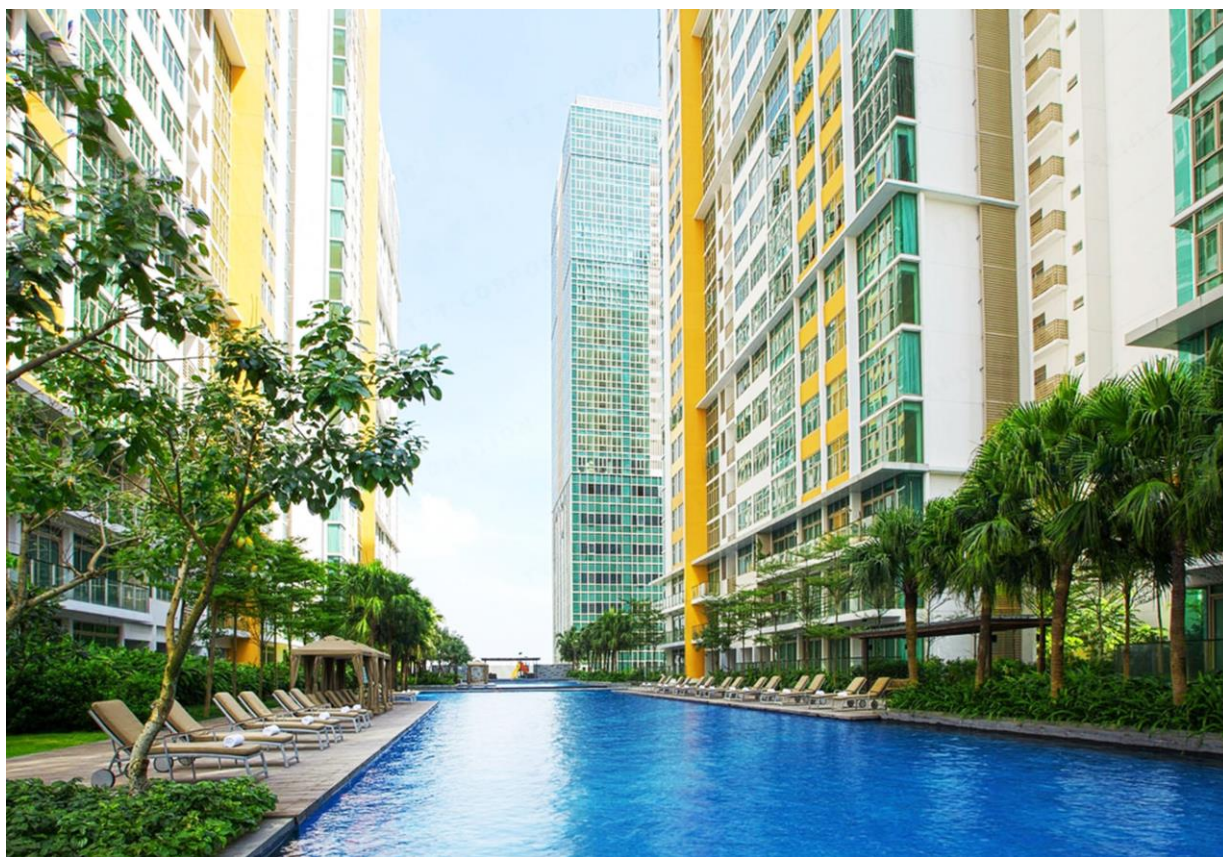


# QUY CHẾ CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ *BOC'S REGULATIONS*

\*\*\*



- ❖ **QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG/** *OPERATING RULES & REGULATIONS*
- ❖ **QUY CHẾ TÀI CHÍNH/** *FINANCIAL MANAGEMENT REGULATIONS*

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG  
CỦA BQT CHUNG CƯ  
*OPERATING RULES &  
REGULATIONS*

# **QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ THE VISTA AN PHÚ**

## ***OPERATING RULES & REGULATIONS OF THE VISTA AN PHU BUILDING OWNERS' COMMITTEE***

### **I. QUYỀN HẠN VÀ NGHĨA VỤ**

#### ***POWERS AND DUTIES***

Căn cứ Điều 104 Luật nhà ở 2014 và Điều 41 Thông tư 02/2016/TT-BXD, Ban Quản Trị Nhà chung cư có các quyền và nghĩa vụ sau:

*Pursuant to Article 104 of the Housing Act 2014 and Article 41 of Circular 02/2016 / TT-BXD, The BOC shall have the following rights and obligations:*

1. Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư.  
*Supervise and remind owners and users of condominiums in the observance of rules and regulations on management and use of condominiums .*
2. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị Nhà chung cư; báo cáo Hội nghị Nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này.  
*To manage and use sinking funds for the maintenance of the common parts of condominiums according to the provisions of the Housing Act 2014 and decisions of resident conferences; To report to the residential Conference on the collection and spending of this fund;*
3. Đề nghị Hội nghị Nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.  
*To present/Proposals of residential operation management fee at resident conferences for approval .*
4. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với Chủ đầu tư hoặc Đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị Nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở 2014.  
*Sign a management service contract for residential operation with the developer or service providers having the function and capacity to manage the condominium operation after being selected by the residential conference according to the regulations at Point d, Clause 3, Article 102 of the Housing Act 2014.*
5. Ký kết hợp đồng với Đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của Pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do Đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của Pháp luật về xây dựng thực hiện.  
*Sign a contract with a service company that is capable of maintaining the condominium in accordance with the law on construction to maintain the common parts of the condominium and supervise maintenance activities. The maintenance of common area ownership may be carried out by units managing the operation of condominiums or other company which are capable of maintaining in accordance with the law on construction.*
6. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà chung cư về việc 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.

*Collect and summarize the opinions and recommendations of condominium users on the management, use and provision of condominium services in order to coordinate with relevant functional agencies, organizations and individuals for consideration and resolution.*

7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà chung cư.

*Coordinate with local authorities and local residential units in building a civilized lifestyle, maintaining social order and safety in condominiums.*

8. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà chung cư đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà chung cư.

*To strictly abide by the operation regulations of BOC that is approved by the condominium conferences, not to remove or add members of BOC.*

9. Chịu trách nhiệm trước Pháp luật, trước Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này.

*To take responsibility before law, owners and users of condominium when exercising their rights and responsibilities not in accordance with the provisions of this Clause.*

10. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái với quy định Pháp luật.

*Carry out other work assigned by the condominium conference without contravening the law.*

11. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho Đơn vị Quản lý Vận hành trong trường hợp Nhà chung cư phải có Đơn vị Quản lý Vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Quy chế kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD, trừ trường hợp Đơn vị Quản lý Vận hành là Chủ đầu tư;

*Receive the handover of records and managerial files of condominium; To provide a dossier set that was handed over from the developer to the operation managing unit in case the condominium must have an operation management unit as defined in Clause 2, Article 5 of the Regulation enclosed with this Circular 02/2016 / TT-BXD, except for cases where the management and operation unit is the developers.*

12. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội nghị Nhà chung cư.

*To prepare contents and organize conferences condominiums according to the Regulation enclosed with Circular No. 02/2016 / TT-BXD; To publicly announce the contents of signed management service contract of residential operation and maintenance contract at the condominium conference.*

13. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư để Hội nghị Nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.

*Report the results of operation, income and expenditures of the BOC, the maintenance results and the collection and spending of sinking funds for maintenance of the common parts of the condominiums and supervision and approval in accordance with the Regulations of Circular 02/2016 / TT-BXD.*

14. Thay mặt Chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014 và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà chung cư.



*On behalf of the owner to exercise the rights to the common property of the condominium in accordance with the Housing Act 2014 and the Regulations issued with Circular 02/2016 / TT-BXD; Not to incite others to cause disorder or insecurity in condominiums.*

15. Chịu trách nhiệm trước các Chủ sở hữu Nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.

*To be responsible to the owners of the condominium for the assigned tasks; To strictly abide by the operational regulations and the financial revenue and expenditure regulations of the BOC.*

16. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư, công nhận Ban Quản Trị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD; tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để quyết định thay thế Đơn vị Quản lý vận hành trong trường hợp Đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.

*Propose competent agencies to convene condominium conferences and recognize BOC according to the Regulation promulgated together with Circular No. 02/2016 / TT-BXD; Organize condominiums conference to decide on the replacement of operation management company in case it no longer satisfy the conditions for the management of condominiums operation according to the regulation at Circular 02/2016 / TT-BXD.*

17. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ Nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định.

*To request competent agencies to settle the case when the developer fails to hand over condominiums dossier or fails to hand over sinking fund for maintenance of the common parts of the condominium as stipulated by regulations.*

18. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận.

*To hand over the dossiers, records and documents being managed to the newly recognized Building Owner Committee.*

19. Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD và quy định của Pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

*A member of Building Owner Committee who violates the regulations issued together with Circular No. 02/2016 / TT-BXD and relevant laws shall, depending on the seriousness of the breach, be handled according to this regulations, being fined administrative penalty or being prosecuted for criminal offence; If damage is caused, compensation must be paid to the aggrieved party;*

20. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của Pháp luật

*To abide by handling decisions of the competent agencies and to exercise other rights and duties as provided for by law.*

21. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.

*To exercise other rights and duties prescribed in the operational regulations and the financial revenue and expenditures of the BOC as being approved by the condominium conference and prescribed in the regulation promulgated together with Circular No. 02 / 2016 / TT-BXD.*

22. Ban hành, phê duyệt hoặc không phê duyệt bất kỳ các quy định và nội quy của Tòa Nhà hoặc các hướng dẫn được đưa ra của Công ty Quản lý.  
*Issue, approve or disapprove any rules and regulations of the Building or instructions given by the Management Service Company.*
23. Theo dõi và kiểm tra công tác quản lý Tòa Nhà của Công ty Quản lý trong phạm vi quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết với Công ty Quản lý.  
*Monitor and inspect the management of building performed by the Management Service Company within the extent of its powers, duties and responsibilities, as signed with the Management Service Company;*
24. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Chủ hộ/Cư dân trong việc sử dụng Tòa Nhà.  
*Protect the lawful rights of Owners/Residents during their use of the Building.*
25. Điều chỉnh thù lao của Công ty Quản lý.  
*Adjust the Management Service Company's remuneration.*
26. Xác định các chính sách quản lý vận hành Tòa Nhà như một hướng dẫn cho Công ty Quản lý.  
*Determine the policies of building management as a guideline for the Management Service Company.*
27. Cho phép Công ty Quản lý có thể sử dụng tên của Tòa Nhà với các cơ quan chính quyền và/hoặc doanh nghiệp Nhà Nước và/hoặc với bất kỳ bên thứ ba nào, bao gồm cả việc phê duyệt cho Công ty Quản lý thay mặt cho Ban Quản Trị ký kết hợp đồng với bên thứ ba, hoặc phê duyệt cho bất kỳ một thành viên nào của Ban Quản Trị đại diện cho Tòa Nhà trong trường hợp Công ty Quản lý không đủ khả năng để đảm trách thực hiện các trách nhiệm của mình.  
*Give approval that the Management Service Company may use the name of the Building with any government agency and/or state owned enterprise and/or any third party, including approving the Management Service Company to enter into a contract with any third party on behalf of the BOC, or authorize any member of the BOC on behalf of the Building in the event of the Management Company inability to discharge its responsibility.*
28. Phê duyệt các chi phí phát sinh hoặc vượt quá giới hạn quy định trong Ngân sách hoạt động hàng năm mà theo ý kiến của Ban Quản Trị là cần thiết cho vận hành của Tòa Nhà.  
*Approve expenses incurred or in excess of the limit specified in the Annual Operation Budget, which in the opinion of the BOC are necessary to the operation of the Building.*
29. Xác định và giải quyết bất kỳ tranh chấp phát sinh liên quan đến Tòa Nhà, và có thể đưa tranh chấp đó ra Hội nghị Nhà chung cư để các Chủ hộ thừa nhận và/hoặc chấp thuận giải pháp nếu cần thiết.  
*Determine and settle any dispute arising in connection with the Building, and may bring such dispute to condominium conference for the Owners' acknowledgement and/or approving resolution if needed.*
30. Không có thành viên nào trong Ban Quản Trị được hưởng bất kỳ một khoản trợ cấp làm việc nào, ngoại trừ việc hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong thời gian thực hiện các nhiệm vụ được Ban Quản Trị giao phó.  
*None of the members of the BOC shall be entitled for any work allowances, except for the reimbursement of reasonable expenses incurred during his/her performance of tasks assigned by the BOC.*
31. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Hội nghị Nhà chung cư bầu ra Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban Nhân dân cấp quận để được công nhận. Trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban Quản Trị, Ủy ban Nhân dân cấp quận phải ra quyết định công nhận Ban Quản Trị.

*Within fifteen (15) days from the date of being elected, the BOC shall register with the People's Committee of the local District for their recognition. Within fifteen (15) days from the date of receiving such written registration, the People's Committee of the local District will issue a written decision recognizing the BOC.*

## **II. NHIỆM KỲ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ**

### ***TERM OF A BUILDING OWNERS' COMMITTEE***

Một nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 3 năm kể từ ngày Ủy ban Nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận. Các cựu thành viên cũng có thể được bầu lại.

*The term of a BOC shall be three (03) years from the date of the written recognition decision by the People's Committee of the local District. The Former Members may also be re-elected.*

## **III. CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN QUẢN TRỊ CẦN ĐƯỢC BIỂU QUYẾT**

### ***VOTE FOR DECISIONS OF BUILDING OWNERS' COMMITTEE***

- Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà chung cư phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp và các thành viên Ban Quản Trị dự họp. Quyết định được thông qua khi đạt tỷ lệ tán thành trên 50% số thành viên Ban Quản Trị.

*Decisions made by the Building Owner Committee shall be passed in the form of voting, made into written records signed by a secretary and the members of the OBC present in the meeting. Decisions can only be made with 50% approval from the members of the Committee.*

- Những quyết định sau đây của Ban Quản Trị nhà chung cư chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị nhà chung cư:

*The following proposals shall be passed when at least 75% of the members of the Building Owner Committee the apartment buildings and apartment complexes vote in favour:*

1. Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành

*Proposals on change of building management tender*

2. Quyết định lựa chọn đơn vị bảo trì

*Decisions on the selection of tenders carrying out maintenance*

3. Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư

*Proposals on the adjustment of service prices*

4. Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng chung cư.

*Proposals and requests from the BOC to the Developer during management and use of apartment buildings*

- Trường hợp Ban Quản Trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

*Decisions on maintenance of the building's shared areas made by the BOC should be voted for by 100% of the members of the BOC, except in the case of member absence due to force majeure.*

## **IV. MIỄN NHIỆM, BỎ NHIỆM THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ HOẶC BỎ MIỄN BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

### ***DIMISSAL OF MEMBERS FROM THE BUILDING OWNER COMMITTEE OR THE COMMITTEE ITSELF***

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

*Members of the Bulding Owner Committee shall be dismissed in one of the following cases:*

- Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;  
*Members of the Bulding Owner Committee apply for resignation*
- Thành viên Ban Quản Trị không còn là Chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư  
*Members of the Bulding Owner Committee are no longer an apartment owner in the building*
- Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác;  
*Members of the Bulding Owner Committee move to another location*
- Bị phá sản hoặc bị kết án phạt tù bởi tòa án; hoặc  
*Becoming bankrupt or being sentenced to imprisonment by a judgment; or*
- Mất hành vi năng lực dân sự hoặc bị bệnh tâm thần hoặc chết; hoặc  
*Losing his/her civil capacity or becoming mentally ill or being dead; or*
- Bị buộc từ chức sớm theo quyết định của đại đa số Chủ hộ trong Hội nghị Nhà chung cư được triệu tập hợp lệ;  
*Being forced to retire early under a decision of the majority of Owners in a General Meeting duly convened*

2. Việc bãi miễn Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị nhà chung cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:

*Dismissal of the Bulding Owner Committee, members of the Building Owner Committee shall be implemented at the request of the Bulding Owner Committee or apartment building Owners in the following cases:*

- Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;  
*The Bulding Owner Committee fails to make reports on its performance in apartment building meetings as prescribed hereof*
- Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;  
*The Bulding Owner Committee fails to operate after being elected*
- Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;  
*Members of the Bulding Owner Committee commit acts in violation of the regulations on operation, receipts and expenditures of the Bulding Owner Committee;*
- Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.  
*Members of the Bulding Owner Committee fail to participate in Bulding Owner Committee operation for six straight months or fail to attend at least 30% of the total number of Bulding Owner Committee meetings for a year.*

3. Việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị tòa nhà chung cư được thực hiện như sau:

*Re-election of members of the Building Owner Committee is carried out as follows:*

- Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị thì phải tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư Bất thường để quyết định. Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư Bất thường;  
*In case of election of replacements for the BOC, heads or deputy heads of the BOC shall call an irregular general meeting to give a decision. In case of dismissal of deputy heads as*



*representatives of the investor, the investor shall appoint other representatives as replacements without organization of irregular general meetings;*

- Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng trên thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ. Nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị Nhà chung cư. Trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điều này thì phải họp Hội Nghị Nhà chung cư Bất thường của Tòa Nhà để bầu người thay thế.

*In case of election of members of the Bulding Owner Committee apart from the cases as prescribed above, in this Clause, the Bulding Owner Committee shall propose replacements and ask for opinions from Owners. If approved by at least 50% of the representatives of Owners of handover apartments, such replacements shall be recognized as members of the Bulding Owner Committee. Otherwise, an irregular apartment building meeting shall be organized to elect replacements.*

## **V. MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ**

### ***LIABILITY EXEMPTION***

Các thành viên Ban Quản Trị sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại phát sinh từ việc quản lý của Công ty Quản lý, hoặc từ các nghị quyết của các Chủ hộ hoặc của Ban Quản Trị trừ khi nó được chứng minh rằng một hoặc các Thành viên đã hành động có chủ ý gây ra thiệt hại hoặc do thất trách.

*The Committee Members shall not be liable for any damage arising from the management of the Management Service Company, or from the resolutions of the Owners or of the BOC unless it is evidenced that the Member(s) acted with the intention to cause damage or with gross negligence.*

## **VI. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ**

### ***BUILDING OWNER COMMITTEE ACTIVITIES***

1. Chủ tịch Ban Quản Trị sẽ chủ trì các cuộc họp của Ban Quản Trị và cũng như Hội nghị Nhà chung cư. Trong trường hợp Chủ tịch Ban Quản Trị không thể chủ trì cuộc họp, thì Phó chủ tịch Ban Quản Trị hay một Thành viên cao cấp tiếp theo sẽ chủ trì cuộc họp.

*The Chairman presides at the meetings of BOC and condominium conferences as well. In the event that the Chairman cannot do it, the Vice-Chairman or the next senior Member will take the role.*

2. Ban Quản Trị sẽ họp định kỳ để thực hiện những việc sau đây:

*The BOC shall meet periodically to perform the following:*

- 2.1 Đại diện các Chủ hộ họp với Công ty Quản lý;

*Meeting the Management Service Company on behalf of the Owners;*

- 2.2 Thực hiện các nhiệm vụ quản lý tòa nhà được Ban Quản Trị giao phó;

*Performing the Building Management duties which are entrusted by the Committee;*

- 2.3 Phê duyệt các Nội quy và Quy định của Tòa nhà;

*Approving the Building Rules and Regulations;*

- 2.4 Thực hiện các quyền hạn và nghĩa vụ của Ban Quản Trị như đã quy định trong tài liệu này;

*Executing all other powers and duties of the BOC as stipulated herein;*

- 2.5 Làm việc với Công ty Quản lý về các vấn đề liên quan đến quản lý Tòa nhà;

*Working with the Management Service Company on all matters concerning the management of the Building;*

- 2.6 Triệu tập Hội nghị Nhà chung cư;

*Convening condominium conferences;*

- 2.7 Xem xét bản dự thảo và sửa đổi ngân sách vận hành hàng năm được lập và đệ trình bởi Công ty Quản lý;

*Reviewing the drafts and revisions of the annual operation budget prepared and submitted by the Management Service Company;*

- 2.8 Ngoài ra, Ban Quản Trị sẽ họp khi Trưởng Ban Quản Trị yêu cầu chỉ định Công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán các khoản tài chính hàng năm của tòa nhà được lập bởi Công ty Quản lý;

*The BOC shall meet as and when requested by the Chairman to appoint auditors to audit the annual financial reports of the Building prepared by the Management Service Company;*

3. Ban Quản Trị sẽ họp khi Trưởng Ban Quản Trị yêu cầu, hoặc có ít nhất hai (2) thành viên Ban Quản Trị yêu cầu, hoặc Quản Lý Tòa Nhà yêu cầu.

*The BOC shall meet as and when requested by the Chairman, or by two or more Members, or by the Property Manager.*

4. Năm mươi phần trăm (50%) Thành viên Ban Quản Trị phải tham gia cuộc họp Ban Quản Trị.

*A quorum of fifty percent of the Members must be present at a Committee meeting.*

5. Bảy (07) ngày trước khi đến ngày họp của Ban Quản Trị, thư mời họp xác định rõ ngày và giờ họp, nơi họp và nội dung cuộc họp sẽ được gửi đến mỗi Thành viên và các người tham gia khác (nếu có) bởi người triệu tập.

*Seven (07) days prior to the date of a meeting of the BOC, the meeting invitations specifying the date and time, venue and agenda will be sent to every Member of the BOC and other participant(s) (if any) by the convener(s).*

6. Trừ khi có quy định khác, một nghị quyết của Ban Quản Trị trong cuộc họp sẽ được thông qua đa số phiếu bầu của toàn bộ các Thành viên tham dự cuộc họp.

*Unless otherwise stipulated, a resolution of the BOC in their meeting is passed by the majority votes of all the Members participating.*

7. Bất cứ nghị quyết nào của Ban Quản Trị có thể ảnh hưởng đến lợi ích của các Chủ hộ sẽ được dán trên bảng thông báo cho tất cả các Chủ hộ biết ngay sau khi nó được thông qua.

*Any of the Committee's resolutions which may affect the Owners' benefits will be posted on the notice board for all Owners' awareness right after it is approved.*

---  ---

**QUY CHẾ TÀI CHÍNH**  
**CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ**  
***FINANCIAL MANAGEMENT***  
***REGULATIONS***

# **QUY CHẾ TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ THE VISTA AN PHÚ**

## ***FINANCIAL MANAGEMENT'S REGULATIONS OF BUILDING OWNERS' COMMITTEE OF THE VISTA AN PHU***

### **I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

#### ***APPLIED SCOPE AND OBJECTS***

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà chung cư, cụm Nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

*Under the provisions of Clause 3, Article 24 of the Circular No. 02/2016 / TT-BXD, the Regulation on financial revenues and expenditures of the condominium and condominium apartment complex's Owner Committee shall cover the following contents:*

Quy chế này quy định việc quản lý và sử dụng nguồn tài chính thu được từ Phí Quản Lý, Quỹ Bảo Trì dự phòng và các khoản phí khác của khu Chung Cư The Vista.

*The purpose of this Regulation is to specify the management and utilization policies for the Management Fund, Sinking Fund and other revenue/s of The Vista*

### **II. MỤC TIÊU, YÊU CẦU**

#### ***OBJECTIVES & REQUIREMENTS***

1. Nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng các nguồn tài chính, đảm bảo thực hiện đúng ngân sách đã được phê duyệt.

*Ensure the effective use of any and all financial management and utilization plans, based on the approved budget.*

2. Quy định về các khoản thu do Ban Quản Trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do Ban Quản Trị quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

*Regulations on revenues managed by BOC, the holders of operation account, the account of holding sinking funds for the common ownership parts managed by BOC, the provisions on deposit terms of the sinking funds for the common ownership parts ;*

3. Ban Quản Trị chỉ định Ban Quản Lý Chung Cư trong việc quản lý nguồn tài chính thu chi hàng năm và thực hiện việc kiểm toán định kỳ đối với hoạt động này.

*The Vista BOC assign Management Service Company to manage the building's revenue & expenditures as well as carry out auditing report periodically.*

4. Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban Quản Trị để ký duyệt chi các kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị, ký văn bản đề nghị rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;

*Assign responsibility for fund collection, on behalf of the BOC to sign for approving the expenditures for the operation of the BOC, sign the written requests for withdrawal of sinking funds for maintenance of the common parts of the condominium and sign Documents for settlement of funds with the maintenance company and operation management company*

5. Quy định mức tiền mặt tối đa Ban Quản Trị được rút để trực tiếp thanh toán cho đơn vị thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư; quy định mức kinh phí Ban Quản Trị được sử dụng để bảo trì các công việc đột xuất mà không phải họp Hội Nghị Nhà chung cư hoặc xin ý kiến của các Chủ sở hữu Nhà chung cư để quyết định;

*To determine the maximum cash amount BOC may withdraw to pay for the contractors for maintaining the common parts of the condominium; Specify the level of amount BOC will use to*

*pay for unexpected work without seeking consent from condominium conferences or consulting condominium owners for decision;*

### III. NGUỒN TÀI CHÍNH VÀ CÁC TÀI KHOẢN *FINANCE RESOURCES AND ACCOUNTS*

#### 1. Nguồn tài chính/ *Financial resource*:

Nguồn tài chính đảm bảo hoạt động thường xuyên và chi phí cải tạo (nếu có) của Khu Chung Cư The Vista An phú bao gồm:

*The building's revenue ensures the regular operation and necessary renovation of The Vista An Phu including:*

- Phí Quản Lý  
*Management Fund*
- Quỹ Bảo Trì dự phòng  
*Sinking Fund*
- Các khoản thu khác  
*Other revenue*

#### 2. Tài khoản/ *Accounts*

##### *Tài khoản quản lý quỹ bảo trì dự phòng/ The Trust Account for sinking fund*

- Ban Quản Trị Nhà chung cư sẽ lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động ở Việt Nam để quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả Tòa Nhà.

*Building Owners' Committee shall open the required Trust Accounts at a recognized credit/banking institution in Vietnam for sinking fund*

- Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với chung cư The Vista là đồng chủ tài khoản, do toàn bộ Ban Quản Trị đứng tên.

*Trust Account will be co-owners by all member of BOC.*

- Ban Quản Trị sẽ chọn 1 trong 3 ngân hàng nội địa lớn nhất, có mức lãi suất cao để mở tài khoản tiền gửi cho Quỹ Bảo Trì. Kỳ hạn gửi tiền do Ban Quản Trị phê duyệt sao cho đem lại lợi ích tối đa cho Tòa Nhà.

*Building Owners' Committee shall select one out of the three largest domestic banks with high interest rate to open the Trust Accounts for Sinking Fund. The deposit term will be decided by Building Owners' Committee so that brings out the best interest to the Building.*

- Điều kiện và nội dung để được sử dụng tài khoản quản lý Quỹ Bảo Trì dự phòng sẽ được quy định rõ trong quy chế này ở Điều khoản 5.

*The contents and eligible for using Trust Account will be stated at article 5 of this regulation.*

##### *Tài khoản quản lý và vận hành/ The Operation and Management Account*

- Còn gọi là tài khoản Ban Quản Lý, là tài khoản được lập dưới tên Đơn vị Quản lý Vận hành tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để thu các khoản phí quản lý và các khoản thu khác, đồng thời để chi trả các hoạt động hằng ngày của Tòa Nhà mà đã được ký duyệt trong ngân sách hàng năm.

*Building management tender shall open an account at a credit institution in Vietnam for collecting management fee and other revenue as well as process payment for building operation which stated on annual operation budget and approved by BOC.*

- Đơn vị Quản lý Vận hành có trách nhiệm lập ngân sách hoạt động hàng năm, báo cáo các khoản thu, chi và các chứng từ có liên quan cho Ban Quản Trị. Chịu trách nhiệm trước Ban Quản Trị về những khoản thu chi theo ngân sách.

*Building management tender has responsibility for preparing annual operation budget, finance report and collected all related documents to report to management board.*



#### IV. NỘI DUNG VÀ ĐIỀU KIỆN SỬ DỤNG TÀI KHOẢN QUẢN LÝ

##### *CONTENTS AND ELIGIBLE FOR USING MANAGEMENT ACCOUNT*

##### **1. Nội dung/ *Contents***

Đơn vị Quản lý Vận hành Tòa Nhà sẽ chịu trách nhiệm trong việc sử dụng và quản lý tài khoản này. Hàng năm vào quý 4, Đơn vị Quản lý Vận hành có trách nhiệm trình kế hoạch chi tiêu cho hoạt động vận hành và quản lý Tòa Nhà lên Ban Quản Trị. Ban Quản Trị sẽ thảo luận và thông qua ngân sách cho kế hoạch chi tiêu này; và dựa trên kế hoạch chi tiêu này, Đơn vị Quản lý Vận hành có nghĩa vụ chi tiêu đúng và đủ theo đúng kế hoạch đã được duyệt.

*Building management tender will take responsibility for managing and using of management account. In the quarter 4 of each year, they have to submit the annually operation expenditure budget to BOC to get ratify. Building management tender have to commit their expenditure comply with the approved annually operation budget.*

##### **2. Nội dung, mức chi đảm bảo hoạt động thường xuyên/ *Content of expenses to ensure regular operation***

- Chi phí lương nhân viên của Văn phòng Quản lý: chi trả thông qua Công ty Quản lý;/ *Payroll cost for Management Office's staffs which is paid through Management Service Company;*
- Chi phí thanh toán trực tiếp cho các công ty dịch vụ như: bảo vệ, vệ sinh, cảnh quan, thu gom rác....căn cứ theo hợp đồng, hoặc thực tế sử dụng trên cơ sở hóa đơn, chứng từ hợp lệ;/ *Service fee for service providers such as security, cleaning, landscaping, garbage removal... is based on signed contract, actual usage, valid documents and invoices;*
- Chi phí sử dụng điện, nước: theo thực tế sử dụng trên cơ sở hóa đơn, chứng từ hợp pháp, hợp lệ;/ *Utility expense such as water, electricity actual consumption supported with valid documents and invoices;*
- Chi mua vật tư, văn phòng phẩm, dịch vụ bưu chính (gửi công văn, tài liệu), cước điện thoại, internet ... phục vụ trực tiếp cho công tác quản lý Chung Cư trên cơ sở hóa đơn, chứng từ hợp pháp, hợp lệ;/ *Office equipments, stationary, postage, internet and landline... fee for operation of Management Office, supported with valid documents and invoices;*
- Các khoản chi khác phục vụ trực tiếp hoạt động của Chung Cư có hóa đơn, chứng từ hợp pháp, hợp lệ, trong khuôn khổ ngân sách đã duyệt;/ *Other expenditure for the building's operation supported with valid documents and invoices within approved budget.*

Các khoản chi khác theo quyết định thống nhất của Ban Quản Trị và đúng theo quy định trong Sổ Tay Cư Dân./ *Other expenditures under the unanimous decision of BOC and in accordance with the provisions of the Resident Handbook.*

##### **3. Điều kiện sử dụng quỹ quản lý vận hành/ *Eligible for use management account***

- **Các khoản chi mua hàng hoá, dịch vụ, công cụ dụng cụ, sửa chữa và thay thế lớn/ *Spending on merchandise, service, tools, repairing and replacing large:***
  - Thời gian sử dụng nhỏ hơn hoặc bằng 5 năm và mức chi nhỏ hơn hoặc bằng 100,000,000ND: Sử dụng Quỹ Phí Quản Lý/ *The usage time is less than or equal to 5 years and the expense is less than or equal to VND 100,000,000: Use The Management Fund.*
  - Các khoản chi nằm trong ngân sách đã được Ban Quản Trị phê duyệt vào đầu năm. Những khoản chi nằm ngoài ngân sách phải được Ban Quản Trị phê duyệt trước khi thực hiện./ *Expenditures are already included in the budget approved by BOC at the beginning of the year. Non-budgeted expenditures must be approved by BOC before being used.*

- **Hồ sơ cần trình duyệt cho trường hợp cần có sự phê duyệt của Ban Quản Trị như sau:**  
*Payment requested documents needed for approval from Management board in this case as follow:*
- Phiếu đề nghị mua hàng nêu rõ mục đích và lý do mua hàng  
*Purchasing request with clearly state out the purpose and reason of purchasing*
  - So sánh báo giá của 03 nhà cung cấp đính kèm báo giá hợp lệ  
*Comparison from 03 different suppliers with attached legally quotation*
  - Phiếu chấp nhận mua hàng có chữ ký của đại diện Ban Quản Trị.  
*Approved purchasing form with signature from Building Owner Committee.*

## **V. NỘI DUNG VÀ ĐIỀU KIỆN SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ/ *CONTENTS AND ELIGIBILITY FOR USING SINKING FUND***

### **1. Nội dung/ *Contents***

Quỹ Bảo Trì dự phòng chỉ được sử dụng khi có sự chấp thuận của Ban Quản Trị cho các hạng mục được quy định sau đây: (Điều 34 Thông tư 02/2016)

*Work items of the apartment buildings eligible for use of Sinking Fund with approved by Building Owner Committee as follow: (Article 34 of Circular 02/2016)*

- Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung theo qui định.  
*Work items in the area that belong to residents shared areas.*
- Bảo trì 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 gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho Nhà chung cư.  
*Equipment systems that belong to residents shared areas of the apartment buildings and complex - including, but not limited to: lifts, power generators, swimming pool/s, water pumps, ventilation system, power system for lighting, domestic activities, electrical equipment used in common, water supply, drainage system, gas supply system, central heating, communications, fire control, lightning rod and other relevant shared equipment.*
- Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với Nhà chung cư; các công trình công cộng mà có ảnh hưởng trực tiếp đến Tòa Nhà.  
*Outside infrastructure connected to apartment complex; public works;*
- Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ, cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của Nhà chung cư.  
*Handling wastewater stagnation and septic tank emptying; injecting microorganisms to apartment building's wastewater treatment system*
- Các hạng mục khác theo nguyện vọng của Cư dân mà được thông qua trong Hội Nghị Nhà chung cư thường niên.  
*Other work items that belong to residents' requirements which were approved through Building Owner Committee meeting.*

### **2. Điều kiện sử dụng Quỹ Bảo Trì dự phòng/ *Eligible for using sinking fund***

- **Các khoản chi mua hàng hoá, dịch vụ, công cụ dụng cụ, sửa chữa và thay thế lớn/ *Spending on merchandise, service, tools, repairing and replacing large:***

- Thời gian sử dụng lớn hơn 5 năm và có mức chi lớn hơn 100,000,000VND: Sử dụng Quỹ Bảo Trì/  
*The usage time is over 5 years and expense is more than 100,000,000VND: Use The Maintenance Fund*
- Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì sở hữu chung của Nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị tán thành, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

Hồ sơ đề nghị rút tiền thanh toán bao gồm các giấy tờ sau: (Điều 25, Khoản 3a và Điều 37, Khoản 4)

*Decisions on maintenance of shared area of apartment complex made by the management board of the building complex shall require a unanimous vote of all the members present at the meeting, provided that the core amount of required members is in attendance at the meeting. Payment request should include (Article 25, Term 3a and Article 37, Term 4).*

- Tờ Trình chi tiết cho hạng mục cần chi tiêu, trong đó nêu rõ lý do rút tiền và số tiền cần rút để thanh toán cho bên thực hiện bảo trì.

*Paper for Approval specifying reasons for transfer of money and the amount to be transferred*

- Kế hoạch bảo trì đã được trình bày tại Hội Nghị Nhà chung cư, trừ trường hợp bảo trì đột xuất.

*Maintenance plan was reported in general meeting except in cases of irregular maintenance*

- Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo qui định của Pháp luật

*The contract for maintenance signed with individuals, units that have capacity for maintenance performance as prescribed*

Trong trường hợp có hư hỏng đột xuất hoặc hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn mà ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của Cư dân, thì Ban Quản Trị có thể ưu tiên tiến hành sửa chữa trước, sau đó sẽ báo cáo lại trong Hội Nghị Cư dân gần nhất.

*In case of irregular maintenance works or damage caused by weather, unexpected fire which directly affect to residences' life, Management Board can make priority to fix the damage first. The irregular maintenance shall be reported in nearest annually general meeting.*

## **VI. LẬP, THEO DÕI NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG/ *OPERATION BUDGET***

### **1. Lập Ngân Sách đảm bảo hoạt động thường xuyên/ *Prepare the budget to ensure the smooth operation***

- Căn cứ tình hình thực tế, hàng năm Công ty Quản Lý lập và đề xuất Ngân Sách Hoạt động để Ban Quản Trị phê duyệt;

*According to the actual situation, the Management Company will prepare and submit an Annual Operation Budget for BOC's approval*

- Thời gian lập và gửi Ngân Sách là Quý 4 năm trước năm hoạt động;

*The submitted timing for Annual Operation Budget is Quarter 4 of the previous year*

- Ban Quản Trị xem xét và phê duyệt Ngân Sách để hoạt động dựa trên Sổ Tay Cư Dân và quyền, nghĩa vụ được giao.

*BOC will consider and approve Annual Operation Budget based on Resident's Handbook, BOC's rights and obligations.*

### **2. Theo dõi Ngân Sách Hoạt động/ *Annual Operation Budget***

- Sau khi đã có Ngân Sách được duyệt, Công ty Quản lý, các phòng ban chịu trách nhiệm vận hành Nhà chung cư trong khuôn khổ ngân sách

*According to the approved Budget, the Management Company and relating Departments are responsible to operate the building under that budget.*

- Các khoản chi phí ngoài ngân Sách được Ban Quản Trị xem xét và phê duyệt dựa trên mức độ quan trọng và khẩn cấp.

*The over-budget expense will be reviewed and approved by The BOC based on the level of importance an urgency.*

- Vào Quý 1 hàng năm, Đơn vị Kiểm toán độc lập sẽ tiến hành kiểm toán việc chi tiêu của Công ty Quản lý và Ban Quản Trị để đảm bảo việc sử dụng nguồn kinh phí quản lý của Tòa Nhà vào đúng mục đích và các chi tiêu được thực hiện đúng theo ngân sách đã được duyệt.

*The independent audit tender will conduct their task to inspect the using of management account of building management tender BOC on 1<sup>st</sup> quarter each year. They will ensure that building management tender use management account on the right purpose and all the used expenditure are listed on the annual operation budget.*

## **VII. CÔNG TÁC KẾ TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ KIỂM TRA - *ACCOUNTING, FINALIZATION AND AUDITING***

### **1. Công tác kế toán/ *Accounting***

- Công ty Quản Lý phải tổ chức công tác kế toán, thực hiện mở đầy đủ các sổ kế toán tổng hợp và chi tiết theo đúng quy định hiện hành; phản ánh, hạch toán kế toán đầy đủ, kịp thời các nghiệp vụ kinh tế tài chính theo đúng trình tự thời gian;

*Management Service Company has to organize accounting work, open general and full sub ledgers in accordance with current regulations; record fully and timely financial transactions as order;*

### **2. Quyết toán thu chi/ *Finalization***

- Sau mỗi năm hoạt động, Công ty Quản lý lập báo cáo quyết toán thu chi và trình lên Ban Quản Trị, số liệu báo cáo quyết toán phải phản ánh đầy đủ các nguồn thu và các khoản chi phát sinh trong năm ngân sách

*After a year of operation, Management Service Company has to make reports on revenues and expenditures to BOC. The reports must reflect the revenues and expenditures incurred in the fiscal year*

- Ban Quản Trị sẽ quyết định hướng sử dụng đối với các khoản thặng dư hoặc các khoản thiếu hụt so với Ngân sách

*BOC will decide on the use of surplus or make up shortage in relation to budget*

### **3. Kiểm tra kiểm toán/ *Auditing***

- Sau một năm ngân sách, Ban Quản Trị sẽ chỉ định Công ty Kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo quyết toán;/ *After a year, BOC will appoint an auditing firm to audit finalization reports;*

- Báo cáo quyết toán sau đó sẽ được công bố cho Cư dân theo quy định trong Sổ tay Cư Dân.

*Audited report will then be published for all residents as defined in the Resident Handbook.*

---  ---