

NOTICE: This is a computer translation. There may be errors.

THÔNG BÁO: Đây là bản dịch bằng máy tính. Có thể có lỗi.

Firewheel Farms No. 2 HOA – Lá Phiếu Bỏ Phiếu về Sửa Đổi CCR

Ban Giám Đốc đề xuất thông qua Bản Tuyên Bố về Các Điều Ước, Điều Kiện và Hạn Chế đã được Sửa Đổi và Ban Hành Lại, có ngày tháng là Tháng Ba năm 2024. Cuộc bỏ phiếu này sẽ thay thế CCR hiện tại (ban đầu được ghi nhận vào năm 1993 và đã được sửa đổi đến năm 1998).

Hãng luật Clark-Hill đã phối hợp với Ban Giám Đốc để cùng soạn thảo và rà soát Bản Sửa Đổi CCR và Điều Lệ nhằm đáp ứng nhu cầu của Hiệp Hội chúng ta, tuân thủ thực tiễn pháp lý hiện đại về bất động sản và phù hợp với Bộ Luật Bất Động Sản Texas. Nếu hội viên thông qua Bản CCR đã được sửa đổi này, các hội viên sẽ họp công khai để biểu quyết về Điều Lệ đã được sửa đổi. Below is a summary of changes to the 1993 CCR.

Toàn bộ đề xuất sửa đổi CCR có thể được tải xuống từ trang web www.firewheelfarms.com và cũng nên có thể truy cập thông qua liên kết trên từng mục tóm tắt bên dưới.

HƯỚNG DẪN BỎ PHIẾU:

Bỏ Phiếu Trực Tuyến. Đăng nhập vào trang web VoteHoaNow.com bằng liên kết vừa được gửi qua email cho bạn. Xem xét bản tóm tắt các thay đổi bên dưới. Sau đó, bỏ phiếu của bạn tại khu vực hiển thị trên trang web bỏ phiếu. Các hội viên không có quyền truy cập internet sẽ nhận được lá phiếu giấy và phong bì để gửi qua đường bưu điện đến Village Management. Thời gian bỏ phiếu bắt đầu từ ngày 16 tháng 11 năm 2025 và sẽ kéo dài đến ngày 14 tháng 2 năm 2026.

Các ô chọn để bỏ phiếu trên lá phiếu giấy được đặt sau phần Tóm Tắt các thay đổi, ở trang cuối cùng.

Tóm Tắt Các Thay Đổi:

- 1. Chuyển giao quyền quản lý từ Người Tuyên Bố ban đầu (Ewing-Millcreek) sang Hiệp Hội Chủ Nhà (HOA).** Xem phần Mở Đầu của CCR đã sửa đổi, các đoạn 4–7.

Lý Do. Ewing-Millcreek đã tạo ra CCR năm 1993 để phục vụ các mục tiêu tiếp thị và bán hàng của họ, và họ đã điều hành Hiệp Hội cũng như Ủy Ban Kiến Trúc (ACC) cho đến tháng 2 năm 1988, khi họ chuyển giao quyền quản lý cho các hội viên và bầu ra Ban Giám Đốc. Sự thay đổi này làm rõ rằng Hiệp Hội có thể và sẽ hành động vì lợi ích tốt nhất của chính mình.

- 2. Làm rõ Mục Đích Sử Dụng Nhà Ở, Chỉ Dành Cho Một Gia Đình Sinh Sống. Điều IV, Mục 1 và Mục**

Chỉ cho phép sử dụng mỗi lô đất cho một gia đình duy nhất. Một gia đình bao gồm một người hoặc tối đa bốn người lớn sống cùng nhau như một đơn vị gia đình. Cấm sử dụng lô đất gây ra lượng khách viếng thăm hoặc lưu lượng xe cộ quá mức. Cấm sử dụng lô đất tạo ra âm thanh, mùi, hiệu ứng hình ảnh hoặc ô nhiễm gây phiền toái cho hàng xóm.

Lý Do. CCR năm 1993 phức tạp và mơ hồ. Nó cho phép nhân viên bán hàng của các nhà thầu khác nhau giải thích các chi tiết theo ý muốn của Ewing-Millcreek. Bản CCR đã được sửa đổi làm rõ các

NOTICE: This is a computer translation. There may be errors.

THÔNG BÁO: Đây là bản dịch bằng máy tính. Có thể có lỗi.

điều khoản này, tạo sự minh bạch và dễ hiểu, đồng thời không cho phép cho thuê phòng hoặc chia sẻ chỗ ở ngoài phạm vi một đơn vị gia đình.

3. Làm rõ các hạn chế về mục đích sử dụng thương mại và nới lỏng các ngoại lệ đối với hoạt động kinh doanh chuyên nghiệp. Điều IV – Mục 4.

Việc sử dụng thương mại trên bất kỳ lô đất nào đều bị cấm, ngoại trừ các hoạt động kinh doanh giới hạn được phép nếu đáp ứng các điều kiện sau: không thể phát hiện từ các lô đất khác, tuân thủ luật quy hoạch, chỉ có số lượng khách hàng hoặc nhà cung cấp ghé thăm hạn chế mỗi tháng, không thực hiện việc chào mời tận nhà, không gây ảnh hưởng đến sự yên bình, an toàn hoặc chỗ đậu xe của các cư dân khác. Ban Giám Đốc HOA có toàn quyền quyết định liệu một hình thức sử dụng có vi phạm các tiêu chuẩn này hay không. “Kinh doanh” bao gồm bất kỳ hoạt động liên tục nào cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ cho người không thuộc gia đình. Sự thay đổi này loại trừ việc cho thuê nhà ở như một hoạt động kinh doanh nếu tuân thủ Chính Sách Cho Thuê của HOA.

Lý Do. CCR năm 1993 cấm mọi mục đích kinh doanh và hành nghề chuyên môn dưới mọi hình thức. Tuy nhiên, quy định này ảnh hưởng đến các hội viên chuyên nghiệp của Hiệp Hội, những người làm việc tại nhà qua điện thoại và internet mà không mời khách hàng hay nhà cung cấp đến. Sự thay đổi này cho phép các hội viên tiếp tục công việc kinh doanh của mình mà không vi phạm CCR.

4. Thay đổi Quyền Bỏ Phiếu thành một phiếu cho mỗi hội viên (loại bỏ hệ thống Lớp A/B và loại bỏ quy định một phiếu cho mỗi lô đất). Điều III, Mục 3 (a) và (b).

Lý Do. Bảo vệ và bảo đảm quyền lợi của các hội viên trong Hiệp Hội trước nguy cơ nhà đầu tư mua nhiều lô đất và chiếm quyền kiểm soát, làm mất đi tiếng nói của các hội viên.

5. Đơn giản hóa thủ tục sửa đổi CCR.

Bản CCR đã sửa đổi cho phép bỏ phiếu điện tử đơn giản theo quy định của Bộ Luật Bất Động Sản Texas, và việc chứng nhận kết quả bằng chữ ký của Chủ Tịch Hiệp Hội để ghi nhận CCR là tài liệu chính thức trong Hồ Sơ Quận Dallas. Chủ sở hữu có thể nêu ra các khiếu nại về thủ tục, nhưng chỉ trong vòng 6 tháng kể từ ngày bỏ phiếu. Bản CCR đã sửa đổi cho phép bỏ phiếu điện tử đơn giản theo quy định của Bộ Luật Bất Động Sản Texas, và việc chứng nhận kết quả bằng chữ ký của Chủ Tịch Hiệp Hội để ghi nhận CCR là tài liệu chính thức trong Hồ Sơ Quận Dallas. Chủ sở hữu có thể nêu ra các khiếu nại về thủ tục, nhưng chỉ trong vòng 6 tháng kể từ ngày bỏ phiếu. Điều VI, Mục 2..

Lý Do. Quy trình sửa đổi CCR năm 1993 rất tốn kém, rườm rà, vụng về, mất nhiều thời gian và phụ thuộc vào số lượng lớn giấy tờ từ các hội viên và ủy ban bầu cử. Cơ quan lập pháp Texas ban hành các thay đổi đối với Bộ Luật Bất Động Sản hai lần mỗi năm, thường gây mâu thuẫn với CCR và khiến CCR không còn tuân thủ. Nếu giữ nguyên, điều này sẽ ảnh hưởng xấu đến hình ảnh của Hiệp Hội, gây hiểu lầm cho người mua tiềm năng, và việc sửa chữa đòi hỏi phải bỏ phiếu cho các sửa đổi mới để cập nhật theo Bộ Luật Bất Động Sản Texas. Bản CCR đã sửa đổi đơn giản hóa quy trình này.

- 6. Tái cấu trúc Ủy Ban Kiến Trúc (ACC), quy trình và thẩm quyền của ủy ban, đồng thời tuân thủ Luật Texas (Bộ Luật Bất Động Sản). Mở rộng ACC lên tối đa bảy thành viên, cho phép xây dựng Bộ Hướng Dẫn Thiết Kế chính thức và thiết lập quy trình kháng nghị. Điều V: Tất cả các mục.**

Lý Do. CCR năm 1993 không bao gồm bất kỳ hướng dẫn hay quy trình kháng nghị nào. Bản giao ước năm 1993 đã chấm dứt ACC vào tháng 2 năm 1998. Sau đó, Ban Giám Đốc tiếp nhận quyền hạn của ACC và phát hiện rằng Ewing-Millcreek chưa từng công bố các tiêu chuẩn, quy trình hay cơ chế kháng nghị. Năm 2005, Cơ quan lập pháp Texas ban hành HB 1919, yêu cầu các hiệp hội phải thành lập ACC tách biệt với Ban Giám Đốc Hiệp Hội. Các giám đốc đã nỗ lực xây dựng một khung quy định đầy đủ cần thiết cho một ACC hoạt động hiệu quả trong bản CCR đã sửa đổi này và tuân thủ Bộ Luật Bất Động Sản Texas.

- 7. Hiện đại hóa các định nghĩa và quy trình thực thi, cho phép xử phạt vi phạm, và giữ lại quy trình thực thi trước đây cho phép khởi kiện tại tòa án khiếu kiện nhỏ. Điều III, Mục 11.**

Why: The 1993 Covenant did not mention creation of rules or fines. The Texas Property code allows associations to establish both rules and fines. This failure in the 1993 CCR limited the association's ability to create or readily enforce standards other than by sending letters or by appealing to the legal system, which made compliance unlikely. This change provides a tool to improve compliance.

- 8. Cập nhật quy định về lưu trữ và đậu xe phương tiện (ví dụ: xe thương mại, xe golf, container). Điều IV, Mục 10.**

Lý Do. CCR năm 1993 yếu và không thể thực thi hiệu quả. Sửa đổi này chuyển trách nhiệm từ ACC sang Ban Giám Đốc, trao quyền cho Ban ban hành quy định và xử lý vi phạm, bao gồm cả việc kéo xe. Sự thay đổi này mở rộng các quy định về lưu trữ phương tiện để bao gồm xe golf, các loại xe kiểu xe golf, và thiết lập giới hạn thời gian cho container lưu trữ và xe dịch vụ thương mại.

- 9. Tăng giới hạn vật nuôi từ 3 lên 4 con vật nuôi phổ biến trong gia đình. Sự thay đổi này tiếp tục cấm việc nhân giống động vật thương mại, nuôi gia súc và gia cầm, và mở rộng để cấm việc giết mổ động vật. Điều IV, Mục 12.**

Lý Do. Các hội viên đã bày tỏ lo ngại về giới hạn ba vật nuôi trước đây vì họ đang nuôi bốn con vật nuôi phổ biến trong gia đình. Việc nuôi, giết mổ và chế biến động vật là không phù hợp trong một khu dân cư dành cho gia đình đơn lẻ. Những hành vi này có thể thu hút động vật săn mồi và loài gặm nhấm vào cộng đồng.

- 10. Yêu cầu hợp thư xây bằng vật liệu kiên cố và phải được ACC hoặc Ban Giám Đốc phê duyệt. Điều IV, Mục 15.**

Lý Do. CCR năm 1993 không quy định tiêu chuẩn xây dựng cụ thể. Kế hoạch thiết kế do ACC của Ewing-Millcreek sử dụng đã mang lại sự đồng bộ và thẩm mỹ kiến trúc hấp dẫn, nhưng họ không ghi lại kế hoạch đó trong các tài liệu cung cấp cho Hiệp Hội. CCR năm 1993 giao cho ACC trách nhiệm

NOTICE: This is a computer translation. There may be errors.

THÔNG BÁO: Đây là bản dịch bằng máy tính. Có thể có lỗi.

phê duyệt thiết kế, sửa chữa và thay thế hộp thư, nhưng ACC đã ngừng hoạt động sau năm 1998. Sự thay đổi này chuyển trách nhiệm sang Ban Giám Đốc.

- 11. Loại bỏ mức trần \$150 cho phí hội viên hàng năm. Giữ nguyên giới hạn tăng 15%. Cho phép áp dụng các khoản phí đặc biệt.** Điều III, Mục 8, Đoạn (d).

Lý Do. Phí hội viên hàng năm được xác định dựa trên ngân sách mỗi năm. Mức trần phí trong CCR năm 1993 được đặt theo giá cả năm 1993. Trong suốt 32 năm qua, chi phí tăng cao đã buộc Hiệp Hội phải liên tục tìm cách tiết kiệm và hạn chế tăng phí. Ngân sách dự kiến cho năm 2025 đang tiến gần đến giới hạn \$150 một cách đáng lo ngại. Việc loại bỏ mức trần nhưng vẫn giữ giới hạn tăng 15% mỗi năm sẽ giúp bảo vệ quyền lợi của hội viên. Điều này bảo vệ các chương trình bảo trì, duy trì quỹ bảo trì và quỹ dự phòng theo kế hoạch, đồng thời giảm nguy cơ phải áp dụng các khoản phí đặc biệt trong tương lai.

- 12. Cho phép thành lập Quỹ Dự Phòng dành cho cải thiện vốn, sửa chữa tài sản cố định và các chi phí ngoài ngân sách. Yêu cầu người mua mới đóng phí Quỹ Dự Phòng để phục vụ các cải thiện vốn.** Điều I, Mục 21 và Điều III, Mục 12.

Lý Do. CCR năm 1993 không đề cập đến các chi phí thay thế tài sản cố định dài hạn, như trường hợp chúng ta từng gặp khi tái thiết dải phân cách đường Muirfield. Dự án này bao phủ từ khu 300 đến khu 900, loại bỏ cỏ sân, lắp đặt thiết kế cây bản địa Texas và đèn chiếu sáng thấp ở khu 900. Chi phí tái thiết khoảng \$100,000 vào năm 2018. Các phương pháp quản lý HOA hiện đại bao gồm Quỹ Dự Phòng dành riêng cho các chi phí lớn như vậy, có thể lập lại theo chu kỳ 22 năm. Nguồn xây dựng Quỹ Dự Phòng đến từ khoản đóng góp bắt buộc, không hoàn lại của người mua mới và bất kỳ khoản dư nào từ tài khoản bảo trì vượt quá 150% ngân sách.

- 13. Quy định việc cho thuê, yêu cầu chủ sở hữu phải nộp đơn xin phê duyệt của Hiệp Hội để được phép cho thuê lô đất, cho phép thu phí hàng năm để đăng ký người thuê với HOA, và bắt buộc phải có phụ lục hợp đồng tiêu chuẩn kèm theo hợp đồng thuê, ràng buộc cả người thuê và chủ sở hữu tuân thủ CCR, Nội Quy và Quy Định của Hiệp Hội. Điều khoản này áp đặt thời hạn thuê tối thiểu 1 năm và yêu cầu lô đất mới mua phải chờ 2 năm trước khi đủ điều kiện để cho thuê. Mười lăm lô đất hiện đang cho thuê được miễn phí nộp đơn xin phê duyệt.** Điều IV, Mục 21.

Lý Do. CCR năm 1993 không có bất kỳ quy định nào về việc cho thuê, dẫn đến tình trạng cho thuê ngắn hạn, thuê cuối tuần và không giới hạn số lượng người cư trú. CCR năm 1993 cho phép người thuê giữ danh tính ẩn và không bắt buộc tuân thủ các quy định của Hiệp Hội, cũng như không chịu trách nhiệm với Hiệp Hội. Những thiếu sót này tạo điều kiện cho các nhà đầu tư hưởng lợi từ chất lượng sống, sự yên bình và vẻ đẹp của khu dân cư mà các hội viên cư trú đã xây dựng.

- 14. Làm rõ và tăng cường các quy định về hàng rào và cảnh quan.** Điều IV, Mục 13 và Mục 14.

Sự thay đổi này tăng chiều cao tối đa của hàng rào cây và hàng rào từ 3 feet lên 4 feet khi được lắp đặt trong phạm vi lùi xây dựng theo bản đồ phân lô của thành phố. Thay đổi này loại bỏ

NOTICE: This is a computer translation. There may be errors.

THÔNG BÁO: Đây là bản dịch bằng máy tính. Có thể có lỗi.

khoảng lùi 15 feet dọc theo phần ranh giới phía Bắc của đường Muirfield và yêu cầu tham chiếu đến các khoảng lùi được thể hiện trong Bản Đồ Phân Lô. Hàng rào dọc theo ranh giới phía Bắc của Muirfield phải được xây bằng gỗ. Các hàng rào khác có thể sử dụng vật liệu gỗ hoặc vật liệu tổng hợp. Hàng rào phải sử dụng trụ thép mạ kẽm đặt trong bê tông hoặc gạch và vữa; các thanh ngang và thanh dọc phải có thiết kế và màu sắc đồng nhất. Việc sửa chữa, lắp đặt hoặc tái thiết các tường chắn đất có thể nhìn thấy từ đường phố phải sử dụng vật liệu phù hợp với tường đá nguyên bản trong khu đất. Tất cả thiết kế hàng rào, cổng và rào chắn (dù có động cơ hay không), cũng như tường chắn đất, phải được ACC hoặc Ban Giám Đốc phê duyệt bằng văn bản trước khi lắp đặt. Sự thay đổi này cũng yêu cầu chủ sở hữu phải được ACC phê duyệt trước khi thay đổi kế hoạch cảnh quan trên lô đất của mình. (Lưu ý: Chủ sở hữu có thể dễ dàng nộp đơn xin phê duyệt xây dựng với ACC thông qua trang web thanh toán của Village Association Management.)

Lý Do. CCR năm 1993 quy định sai khoảng lùi xây dựng đối với các lô đất dọc theo phần ranh giới phía Bắc của đường Muirfield. Hàng rào cây tự nhiên phát triển dày và cao hơn, khiến việc thay thế để đáp ứng tiêu chuẩn 3 feet trở nên khó khăn. Diện mạo tổng thể của hàng rào trong cộng đồng ảnh hưởng đến ấn tượng khi tiếp cận, thể hiện tiêu chuẩn chăm sóc tài sản của cộng đồng; việc bảo trì và sửa chữa hàng rào không đồng nhất làm giảm chất lượng hình ảnh của khu dân cư. Sự thay đổi này duy trì việc bảo trì và cải thiện tài sản bằng cách áp dụng hướng dẫn thực tế.

15. Nâng cao tiêu chuẩn bảo trì lô đất. Điều IV, Mục 17.

Sự thay đổi này mở rộng trách nhiệm bảo trì sang toàn bộ lô đất, không chỉ riêng phần cỏ sân. Nó đưa ra các mốc thời gian có thể thực thi: thông báo 15 ngày và yêu cầu trả thùng rác về vị trí quy định trong vòng 24 giờ sau khi đổ rác. Thay đổi này yêu cầu cư dân giữ thùng rác khuất tầm nhìn phía sau đường lùi xây dựng hoặc đặt cạnh garage, và phải đưa chúng về vị trí đó sau khi sử dụng. Thay đổi này cũng giới hạn việc chủ sở hữu đổ rác hoặc mảnh vụn xuống cống hoặc ra đường, bổ sung các quy định kiểm soát thực vật vượt ngoài phạm vi cỏ dại, và yêu cầu các dụng cụ làm vườn, đồng lưu trữ, cũng như khu phơi đồ phải được che khuất khỏi tầm nhìn công cộng hoặc được bao bọc bằng vật liệu che chắn. Sự thay đổi này tăng cường tiêu chuẩn về che chắn và tầm nhìn.

Lý Do. Việc bảo trì lô đất không đồng đều là một yếu tố dễ nhận thấy có thể làm giảm sức hấp dẫn của tài sản và truyền tải hình ảnh về tiêu chuẩn thấp trong khu dân cư. Việc tuân thủ các tiêu chuẩn đồng nhất một cách nhất quán giúp nâng cao uy tín của tất cả các chủ sở hữu và cải thiện nhận thức về chất lượng cũng như giá trị của khu phân lô.

16. Giải quyết tranh chấp và hòa giải. Điều VI, Mục 10.

Sự thay đổi này yêu cầu tiến hành hòa giải trước khi nộp đơn kiện chống lại HOA, Ban Giám Đốc, ACC hoặc các đại diện của họ. Người khiếu nại phải gửi thông báo bằng văn bản cho Ban Giám Đốc, mô tả bản chất và cơ sở pháp lý của khiếu nại, đề xuất phương án giải quyết và yêu cầu gấp mặt thiện chí. Cả Ban Giám Đốc và người khiếu nại đều phải nỗ lực hợp lý để gặp trực tiếp nhằm giải quyết vấn đề. Nếu không giải quyết được trong vòng 30 ngày tiếp theo, người khiếu nại phải

NOTICE: This is a computer translation. There may be errors.

THÔNG BÁO: Đây là bản dịch bằng máy tính. Có thể có lỗi.

khởi xướng quá trình hòa giải tại Quận Dallas. Chi phí hòa giải được chia đều 50/50 và việc không tham gia hòa giải đồng nghĩa với việc từ bỏ quyền khiếu nại. Nếu hòa giải không thành công, hòa giải viên sẽ chấm dứt quá trình hòa giải và lúc đó người khiếu nại có thể tiến hành khởi kiện.

Lý Do. Hòa giải là phương pháp hợp tác, không đối đầu. Nó giúp duy trì mối quan hệ láng giềng và sự hài hòa trong cộng đồng—yếu tố rất quan trọng trong môi trường HOA. Hòa giải thường tốn ít chi phí luật sư, chia sẻ phí hòa giải và không phát sinh chi phí tòa án. Quá trình hòa giải thường giải quyết tranh chấp trong vài ngày hoặc vài tuần, thay vì kéo dài hàng năm như kiện tụng. Hòa giải diễn ra riêng tư và bảo vệ thông tin nhạy cảm, trong khi kiện tụng là hồ sơ công khai. Hòa giải cho phép các giải pháp sáng tạo phù hợp với nhu cầu của cả hai bên, trong khi tòa án chỉ giới hạn ở các giải pháp pháp lý. Kết quả hòa giải là một thỏa thuận có chữ ký và có hiệu lực thi hành.

Mục Bỏ Phiếu. Ban Giám Đốc đề nghị hội viên phê duyệt việc thông qua và ban hành CCR đã được sửa đổi và tái lập.

- ☐ **Phê Duyệt. CHỈ LÀ MẪU.** Vui lòng xem Phiếu Bầu chính thức để bỏ phiếu.
- ☐ **Không Phê Duyệt. CHỈ LÀ MẪU.** Vui lòng xem Phiếu Bầu chính thức để bỏ phiếu.