

DỰ THẢO QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ CHUNG CƯ PHU TAI RESIDENCE

Căn cứ:

- Luật Nhà ở 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD của Thông tư về Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư ngày 07/09/2021;
- Các quy định pháp luật liên quan khác;
- Căn cứ Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence.

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH, PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH

1. Quy Chế này được ban hành nhằm mục đích đảm bảo hoạt động hiệu quả, minh bạch của Ban Quản Trị (“**BQT**”) và nâng cao ý thức Cư Dân trong việc duy trì, gìn giữ và phát triển Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence theo hướng văn minh và bền vững.
2. Quy Chế này qui định về nguyên tắc tổ chức, hoạt động, chế độ trách nhiệm, cách thức làm việc, quan hệ cộng tác và trình tự giải quyết công việc, nhiệm vụ của BQT.
3. Các thành viên trong BQT, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, cá nhân có quan hệ pháp lý phát sinh từ hoặc liên quan đến Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence chịu sự điều chỉnh của Quy Chế Hoạt Động BQT này và qui định của Pháp luật.

ĐIỀU 2: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ VÀ DIỄN GIẢI

A. Giải thích từ ngữ

1. “**Ban Quản Trị**” hoặc “**BQT**” có tên gọi như quy định tại Điều 3.1 của Quy chế này, là tập thể người đại diện cho quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ Sở Hữu và người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, được các Chủ Sở Hữu và người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự Hội nghị nhà chung cư Phu Tai Residence (“**HNNCC**”)

bầu ra theo quy định của Pháp luật hiện hành, thay mặt các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng, vận hành Tòa nhà chung cư, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng.

2. **“Chủ Đầu Tư”** hoặc **“CĐT”** là Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài, một doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101512322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, đăng ký lần đầu ngày 02/05/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 21/06/2022 có trụ sở tại Tầng 2 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
3. **“Chủ Sở Hữu”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ và hoặc chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ tại Tòa nhà chung cư Phú Tài Residence trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận”**) do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với qui định Pháp luật trong trường hợp Căn Hộ hoặc diện tích khác chưa được cấp Giấy Chứng Nhận, hoặc (iii) các trường hợp khác theo qui định Pháp luật;
4. **“Công Ty Quản Lý”** là công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà chung cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với CĐT hoặc BQT;
5. **“Cư Dân”** là bất kỳ Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng hoặc bất kỳ thành viên nào đang sinh sống hợp pháp tại Tòa nhà chung cư ;
6. **“Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác”** trong nhà chung cư là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ);
7. **“Nhà chung cư Phú Tài Residence”** hoặc **“Tòa chung cư Phú Tài Residence”** là tập hợp những căn hộ, khối nhà và các diện tích khác thuộc dự án Chung cư cao tầng Hồ Sinh Thái Đồng Đa có địa chỉ tại Đường Lê Đức Thọ, P. Hải Cảng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
8. **“Nội Quy nhà chung cư”** là các qui định về quản lý, sử dụng Tòa nhà chung cư

Phu Tai Residence bao gồm các phụ lục, phụ chương, các văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

9. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** hoặc **“HNNCC”** là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).
10. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng dịch vụ được ký kết giữa CĐT và/hoặc BQT với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà chung cư và các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định tại Nội Quy Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence.
11. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán căn hộ CĐT, hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định pháp luật hiện hành;
12. **“Ngày”** là bất kỳ ngày nào của niên lịch;
“Ngày Làm Việc” là ngày mà tại ngày đó các cơ quan hành chính Nhà nước, ngân hàng thương mại tại Việt Nam mở cửa hoạt động, trừ ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ hoặc ngày nghỉ bù theo thông báo của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hoặc thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm;
13. **“Người Sử Dụng”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
14. **“Pháp luật”** có nghĩa là các văn bản quy phạm pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
15. **“Quy Chế Hoạt Động BQT”** là bản quy chế hoạt động này của BQT, bao gồm các sửa đổi, bổ sung của quy chế này tại từng thời điểm.

B. Diễn giải

1. Khi có bất kỳ từ, ngữ, điều, hoặc khoản nào của Quy Chế Hoạt Động BQT này không rõ nghĩa hoặc gây nhầm lẫn thì từ, ngữ, điều, hoặc khoản đó sẽ được giải thích trên cơ sở phù hợp với Pháp luật liên quan, thực tiễn và đảm bảo lợi ích chung của các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng căn hộ;

2. Khi dẫn chiếu đến bất kỳ bên nào trong Quy Chế Hoạt Động BQT này có nghĩa là dẫn chiếu cả đến bên kế thừa của bên đó;
3. Khi dẫn chiếu đến các văn bản, hoặc các quy định nào của Pháp luật có nghĩa là dẫn chiếu đến (các) văn bản, quy định sửa đổi, bổ sung, thay thế của văn bản hoặc quy định đó.
4. Các từ ngữ viết tắt trong Quy chế này có giá trị tương đương với từ ngữ được viết tắt.

ĐIỀU 3: MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BQT

1. Tên gọi: **BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ PHU TAI RESIDENCE**
2. BQT là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần theo quy định Pháp luật, có địa chỉ tại Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence, với tên gọi BQT nhà chung cư Phu Tai Residence
3. BQT do HNNCC bầu ra để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của BQT Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence theo quy định tại Quy chế này và quy định Pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 4: MỐI QUAN HỆ GIỮA CÁC THÀNH VIÊN BQT VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC LIÊN QUAN

1. Mối quan hệ giữa các thành viên BQT
BQT thường xuyên tạo dựng quan hệ với UBND xã/phường/quận để giải quyết kịp thời các công việc có liên quan đến sinh hoạt hàng ngày của cư dân trong nhà chung cư.
2. Mối quan hệ giữa BQT với Công an xã/phường/quận nơi có nhà chung cư
BQT phối hợp với Công an xã/phường/quận đảm bảo tình hình an ninh, trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn cũng như trong nhà chung cư.
3. Mối quan hệ giữa BQT với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư
 - a) BQT có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện trong phạm vi nhiệm vụ quyền hạn cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết;
 - b) BQT thường xuyên đôn đốc, giám sát, kiểm tra các công việc quản lý và vận hành Tòa nhà chung cư của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để đảm bảo các dịch vụ cung cấp cho cư dân đầy đủ và phù hợp theo hợp đồng đã ký kết.

CHƯƠNG II: CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ

ĐIỀU 5: THÀNH PHẦN, CƠ CẤU TỔ CHỨC, TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN CỦA BQT

1. Thành phần, cơ cấu tổ chức của BQT:

Thành phần và cơ cấu tổ chức của BQT được HNNCC quyết định như dưới đây cho nhiệm kỳ đầu tiên. Thành phần và cơ cấu tổ chức của BQT có thể được thay đổi theo quyết định của HNNCC tiếp theo và/hoặc quy định tại Điều 5 của Quy chế này:

- a) BQT sẽ có năm (05) thành viên do HNNCC bầu ra theo Quy chế bầu cử của HNNCC và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật¹. Thành phần của BQT gồm:
 - (i) HNNCC bầu ra (04) người đại diện trong số các ứng cử viên.
 - (ii) CĐT cử một (01) người đại diện làm thành viên còn lại trong BQT.
- b) Cơ cấu tổ chức BQT như sau:
 - (i) Trong số các thành viên của BQT sẽ có một (01) thành viên làm Trưởng BQT và hai (02) Phó BQT, trong đó có một (01) Phó ban là đại diện của CĐT.
 - (ii) Các thành viên BQT sẽ được giao phụ trách các vấn đề khác phù hợp với năng lực của mình và theo sự phân công của BQT, trong đó có một (01) thành viên sẽ chịu trách nhiệm giữ con dấu của BQT. Trong mọi trường hợp, Trưởng BQT không được giữ con dấu, trừ khi HNNCC hoặc Pháp luật có quy định khác.

2. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên BQT:

- a) Phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự HNNCC thì có thể được bầu làm thành viên BQT nhà chung cư;
- b) Từ đủ 20 tuổi trở lên, có thể chất, sức khỏe, tinh thần tốt và đủ năng lực hành vi dân sự; và không trong thời hạn chấp hành bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật, không vi phạm nội quy của Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence;
- c) Có ít nhất năm (5) năm kinh nghiệm làm việc trở lên; có kinh nghiệm và/hoặc kiến thức chuyên môn liên quan trong các lĩnh vực quản lý vận hành tòa nhà,

tài chính, xây dựng, kỹ thuật, pháp lý, truyền thông, hoặc hoạt động cộng đồng.
Ưu tiên những người có trình độ đại học;

- d) Đảm bảo được thời gian để thực hiện các nhiệm vụ của BQT và tham gia được các hoạt động của BQT trong 06 tháng liên tiếp hoặc tham dự tối thiểu được 30% tổng số các cuộc họp của BQT trong 01 năm;
- e) Không có quan hệ lợi ích trực tiếp với CĐT và/hoặc Công ty Quản lý (điều kiện này không áp dụng cho thành viên do CĐT chỉ định tham gia BQT);
- f) Được HNNCC bầu và trúng cử hợp pháp vào BQT;
- g) Trung thực và vô tư khi thực hiện nhiệm vụ của thành viên BQT;
- h) Khuyến khích tham gia lớp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Pháp luật;
- i) Quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f của khoản này không áp dụng đối với thành viên do CĐT chỉ định tham gia BQT.

ĐIỀU 6: MIỄN NHIỆM, BÃI MIỄN THÀNH VIÊN BQT HOẶC BÃI MIỄN BQT NHÀ CHUNG CƯ

1. Việc miễn nhiệm thành viên BQT được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Thành viên BQT thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
 - (ii) Thành viên BQT không còn là chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong NCC;
 - (iii) Thành viên BQT chuyển đi nơi khác;
 - (iv) Trưởng BQT của tòa nhà chung cư chuyển đi nơi khác;
2. Việc bãi miễn BQT, thành viên BQT nhà chung cư được thực hiện khi có đề nghị của BQT hoặc đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) BQT không báo cáo kết quả hoạt động cho HNNCC theo quy định;
 - b) BQT không hoạt động sau khi được bầu;
 - c) Thành viên BQT vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của BQT;
 - d) Thành viên BQT không tham gia các hoạt động của BQT trong 06 tháng liên

tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của BQT trong 01 năm.

3. Việc miễn nhiệm có thể thực hiện tại bất kỳ thời điểm nào khi thuộc các trường hợp trên và có hiệu lực ngay khi có văn bản thông báo được gửi cho BQT hợp lệ, trừ khi thông báo chỉ rõ việc miễn nhiệm sẽ phát sinh hiệu lực tại một thời điểm khác sau đó. Việc miễn nhiệm không buộc phải được HNNCC hoặc BQT hoặc bất kỳ cơ quan nào phê duyệt.
4. Thành viên miễn nhiệm, bãi miễn vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các công việc mà thành viên đó thực hiện, phụ trách trước khi miễn nhiệm, bãi miễn và cho đến khi bầu được thành viên thay thế.

ĐIỀU 7: BẦU BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

1. Trường hợp bầu thay thế BQT hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó BQT thì phải tổ chức HNNCC bất thường để quyết định theo quy định về họp HNNCC bất thường; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó BQT là đại diện của CĐT thì CĐT cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức HNNCC bất thường;
2. Trường hợp bầu thay thế thành viên tại BQT không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì BQT đề xuất người thay thế và 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 hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của HNNCC đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên BQT nhà chung cư; trường hợp không đủ số người đồng ý theo quy định tại điểm này thì phải họp HNNCC bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế.

(Việc bầu lại thành viên BQT nhà chung cư được thực hiện như sau:

- 2.1. Trường hợp bầu thay thế BQT nhà chung cư hoặc bầu thay thế Trưởng ban quản trị thì phải tổ chức HNNCC bất thường để quyết định theo quy định về HNNCC bất thường;
- 2.2. Trường hợp bầu thành viên BQT nhà chung cư không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì BQT đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà có thành viên BQT cần thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của HNNCC đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên BQT nhà chung cư; trường hợp không có đủ số lượng người đồng ý theo quy định này thì phải

họp HNNCC bất thường của tòa nhà này để bầu người thay thế.

Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó BQT nhà chung cư là đại diện của CĐT thì CĐT cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường.)

ĐIỀU 8: NHIỆM KỲ CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. Nhiệm kỳ của BQT là ba (03) năm kể từ ngày có quyết định phê chuẩn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được bầu lại tại HNNCC thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp tiến hành HNNCC bất thường để bầu thay thế BQT. Thành viên của BQT có thể được bầu lại hoặc được chỉ định (đối với thành viên là đại diện của CĐT) với số nhiệm kỳ không hạn chế.
2. Tối thiểu 15 (mười lăm) ngày trước khi hết nhiệm kỳ hoạt động, BQT cần chuẩn bị hồ sơ nhân sự BQT mới để tổ chức HNNCC tiến hành bầu cử.
3. BQT của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi BQT mới được bầu, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định công nhận. BQT cũ có trách nhiệm tiến hành bàn giao công việc cho BQT mới và tự giải thể ngay sau ngày BQT mới được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định công nhận. Để tránh hiểu nhầm, trong giai đoạn chuyển giao này, BQT cũ vẫn phải tiếp tục hoạt động cho đến hết ngày BQT mới được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.
4. Trường hợp có bất kỳ thành viên nào được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên miễn nhiệm, bãi miễn trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ BQT đương nhiệm.
5. Trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc kể từ ngày HNNCC hoàn thành việc bầu BQT (bao gồm trường hợp bầu BQT lần đầu; bầu BQT khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi miễn, thay thế; bầu BQT mới khi tách, nhập BQT hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó BQT nhà chung cư), BQT có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận BQT với Ủy Ban Nhân Dân Phường Hải Cảng để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của BQT sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân Phường Hải Cảng ban hành quyết định công nhận BQT nhà chung cư.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BQT

1. BQT Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence có trách nhiệm và quyền hạn sau đây:

- a) Đôn đốc, kiểm tra nhắc nhở các Cư Dân trong việc thực hiện Nội Quy, Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà chung cư;
- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence theo quy định của Pháp luật, Nội Quy Tòa nhà chung cư và các quyết định của HNNCC, báo cáo HNNCC việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Đề nghị HNNCC thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi HNNCC đã biểu quyết thông qua;
- e) Lựa chọn các đơn vị bảo trì; ký hợp đồng bảo trì với những đơn vị này sau khi được HNNCC thông qua;
- f) 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;
- g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, lịch sự, giữ gìn an ninh – trật tự trong Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence;
- h) Thực hiện đúng Quy Chế Hoạt Động BQT, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên BQT nhà chung cư;
- i) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của BQT theo quyết định của HNNCC. Khoản thù lao này được trích từ khoản đóng góp phí dịch vụ của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng cho đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence. Khoản phụ cấp này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp HNNCC; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại HNNCC;
- m) Báo cáo kết quả hoạt động thu chi tài chính của BQT, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để

HNNCC kiểm tra, giám sát, thông qua;

- n) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền khác đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực chung cư;
- o) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp HNNCC, công nhận BQT theo quy định; tổ chức họp HNNCC để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư;
- p) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi CĐT 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;
- q) Bàn giao hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho BQT mới sau khi được công nhận;
- r) Thành viên BQT nếu có hành vi vi phạm quy chế này 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, 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;
- s) BQT có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã/phường nơi có nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật; 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;
- t) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của BQT đã được HNNCC thông qua.

2. Phụ cấp trách nhiệm của BQT:

- a) Các thành viên BQT được hưởng phụ cấp trách nhiệm khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của BQT do HNNCC quyết định;
- b) Trong nhiệm kỳ đầu tiên: Trưởng BQT hưởng phụ cấp trách nhiệm là 3.000.000 VNĐ (Ba triệu đồng/tháng; Phó BQT hưởng phụ cấp trách nhiệm là 2.500.000 VNĐ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng)/tháng. Các thành viên còn lại của BQT được hưởng phụ cấp trách nhiệm là 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng)/tháng;
- c) Phụ cấp trách nhiệm của BQT được trích từ phí quản lý để chi trả. Việc chi trả được thực hiện trong khoảng từ ngày 25 đến ngày cuối cùng mỗi tháng dương

lịch tương ứng;

- d) Trường hợp có bất kỳ chi phí phát sinh nào mà BQT thấy cần thiết cho hoạt động của BQT thì BQT đề xuất để HNNCC quyết định.

ĐIỀU 10. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM TRƯỞNG BQT

Trưởng BQT có các quyền hạn và trách nhiệm cụ thể như sau:

1. Nhân danh BQT để gặp gỡ, liên lạc, tiếp xúc, phát ngôn với các tổ chức, hiệp hội và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thảo luận, trình bày và phát biểu về các vấn đề liên quan đến hoặc có ảnh hưởng tới Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence và/hoặc Cư Dân nhưng không được quyền đưa ra bất kỳ lời hứa, thỏa thuận, cam kết nào về các công việc hay hợp đồng cụ thể hoặc ràng buộc trách nhiệm của BQT mà không có quyết định, nghị quyết hoặc văn bản ủy quyền của BQT;
2. Chủ trì việc chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp, ký thông báo, triệu tập và chủ tọa cuộc họp/ lấy ý kiến bằng văn bản của BQT, HNNCC;
3. Lập chương trình và kế hoạch hoạt động hàng năm của BQT; chủ trì việc xây dựng và triển khai thực hiện các chương trình hoạt động nhằm duy trì và phát triển Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence văn minh và hiện đại;
4. Thay mặt BQT ký các quyết định về (các) hợp đồng dịch vụ quản lý, (các) hợp đồng bảo trì và các văn bản, thỏa thuận và hợp đồng khác thuộc thẩm quyền của BQT liên quan đến Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence hoặc để thực hiện chức năng của BQT sau khi được BQT thông qua theo quy định Pháp luật và Quy chế này;
5. Trường hợp Trưởng BQT vắng mặt vì bất cứ lý do gì hoặc không thể ký kết văn bản, thỏa thuận hoặc hợp đồng nhân danh BQT thì Trưởng BQT được phép ủy quyền cho Phó BQT hoặc bất kỳ thành viên nào khác của BQT thực hiện nhiệm vụ của BQT (“Người Được Ủy Quyền”). Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ phạm vi công việc và thời gian thực hiện và gửi cho tất cả các thành viên trong BQT trước khi Người Được Ủy Quyền thực hiện công việc ủy quyền. Trường hợp Trưởng BQT không thể tự mình thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của Trưởng BQT (vì bất kỳ lý do gì) mà không chỉ định được Người Được Ủy Quyền thì các thành viên còn lại của BQT sẽ biểu quyết theo nguyên tắc đa số quá bán của các thành viên dự họp để chọn một trong số các thành viên BQT tạm thời thực hiện

các công việc của Trưởng BQT;

6. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo Quy Chế Hoạt Động BQT và Pháp luật.

ĐIỀU 11. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM PHÓ BQT, THÀNH VIÊN BQT

1. (Các) Phó BQT là người hỗ trợ Trưởng BQT trong việc thực hiện các công việc quản lý, tổ chức và hoạt động của BQT, cụ thể như sau:
 - a) Có quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng BQT nếu được Trưởng BQT uỷ quyền bằng văn bản;
 - b) Quyền tham gia, thảo luận và biểu quyết các vấn đề tại các phiên họp của BQT;
 - c) Quyền được bảo lưu ý kiến khi có những ý kiến khác với quyết định của Trưởng BQT. Trong trường hợp đó, Phó BQT vẫn phải tuân thủ mọi quyết định của Trưởng BQT nhưng có quyền đệ trình ý kiến của mình bằng văn bản lên phiên họp của BQT trong thời gian gần nhất để BQT xem xét;
 - d) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm theo quy định tại Quy Chế Hoạt Động BQT;
 - e) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo Quy Chế Hoạt Động BQT và quy định Pháp luật.
2. Các thành viên BQT hoạt động theo sự phân công của BQT phù hợp với năng lực của mình, chấp hành mọi quyết định, nghị quyết của BQT. Thành viên BQT chịu trách nhiệm cá nhân khi ra quyết định hoặc can thiệp vào hoạt động của BQT vượt quá quyền hạn của mình và/hoặc nằm ngoài nội dung quyết định do BQT thông qua.
3. Ngoài các quyền và trách nhiệm nêu trên, các thành viên của BQT còn có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:
 - a) Có quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng BQT nếu được Trưởng BQT uỷ quyền bằng văn bản;
 - b) Quyền tham gia, thảo luận và biểu quyết các vấn đề tại các phiên họp của BQT hoặc biểu quyết bằng văn bản theo Quy Chế Hoạt Động BQT;
 - c) Theo dõi, đôn đốc, đánh giá hoạt động của Tòa nhà chung cư để góp ý kiến xây dựng chiến lược, sách lược phát triển trong quản lý, vận hành Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence;
 - d) Ít nhất ba (03) thành viên BQT trở lên có quyền yêu cầu triệu tập cuộc họp bất

thường của BQT;

- e) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo Quy Chế Hoạt Động BQT và quy định Pháp luật.

ĐIỀU 12. CUỘC HỌP CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. BQT có thể họp định kỳ hoặc bất thường;
2. Cuộc họp của BQT do Trưởng BQT triệu tập khi xét thấy cần thiết, nhưng ít nhất 03 tháng một lần;
3. Trưởng BQT phải triệu tập họp BQT khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Có đề nghị của ít nhất 03 thành viên BQT;
 - b) Có đề nghị bằng văn bản họp lệ của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
 - c) Có đề nghị của ít nhất 50% chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao;
 - d) Các trường hợp khác do Quy chế HNNCC quy định.
4. Cuộc họp BQT được tiến hành khi có quá bán các thành viên tham gia. Nếu sau hai (02) lần triệu tập, mỗi lần cách nhau tối thiểu ba (03) Ngày Làm Việc mà vẫn chưa có đủ số thành viên để tiến hành họp thì cuộc họp BQT được triệu tập lần thứ ba trong vòng hai (02) Ngày Làm Việc kể từ ngày dự kiến cuộc họp lần hai, trong trường hợp này thì cuộc họp vẫn được thực hiện và coi là họp lệ bất kể số lượng thành viên BQT tham gia.
5. Cuộc họp đầu tiên của BQT sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc sau khi UBND cấp huyện hoặc UBND xã trong trường hợp được ủy quyền ra quyết định công nhận BQT. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của BQT có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất ba (03) tháng một lần. Mọi thông báo sẽ được Trưởng BQT gửi cho mỗi thành viên bằng thư hoặc qua E-mail.
6. Thành viên BQT được uỷ quyền bằng văn bản hoặc email cho thành viên BQT khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được uỷ quyền sẽ có một (01) phiếu biểu quyết của mình và một (01) phiếu biểu quyết của thành viên uỷ quyền. BQT có thể mời chuyên gia tham dự cuộc họp khi cần thiết theo yêu cầu của Trưởng BQT.
7. Cuộc họp của BQT được tổ chức tại bất cứ địa điểm nào trong Tòa nhà chung cư hoặc một địa điểm trong thành phố Quy Nhơn mà đa số thành viên BQT cho là phù

hợp và thuận tiện cho việc tham gia của các thành viên BQT. Biên bản họp BQT phải được đọc lại trước tất cả các thành viên tham dự phiên họp và phải được tất cả các thành viên tham gia ký hoặc điểm chỉ. Chủ tọa cuộc họp và thư ký phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của biên bản họp BQT và được lưu giữ cẩn thận tại Văn phòng BQT được bố trí là địa điểm lưu giữ biên bản họp trong Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence.

8. BQT tổ chức họp giao ban hàng tháng để tổng kết, đánh giá kết quả công việc của tháng trước và phân công trách nhiệm, lập kế hoạch hoạt động cho tháng sau trước ngày mùng 5 hàng tháng.

ĐIỀU 13. THÔNG QUA CÁC QUYẾT ĐỊNH VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. Các quyết định, nghị quyết và văn bản khác của BQT sẽ được thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín hoặc biểu quyết giơ tay và phải được lập thành biên bản bằng tiếng Việt (nếu được lập bằng tiếng Anh thì phải có bản tiếng Việt). Trong trường hợp lập bằng bản tiếng Anh và tiếng Việt thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng. Biên bản họp phải có chữ ký của thư ký cuộc họp, chữ ký của các thành viên BQT dự họp và có đóng dấu của BQT. Nghị quyết của BQT phải có chữ ký của Trưởng BQT và đóng dấu của BQT.
2. Các quyết định của BQT sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán (trừ trường hợp Pháp luật hoặc tại điều khoản khác của Quy chế này có quy định khác đi) trên cơ sở số người là thành viên BQT cũng như uỷ quyền hợp lệ tham dự cuộc họp.
3. Trường hợp có tỷ lệ biểu quyết tán thành hoặc phủ quyết bằng năm mươi phần trăm (50%) số thành viên BQT thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng Ban (hoặc Người Được Ủy Quyền của Trưởng Ban) hoặc Phó Ban chủ trì cuộc họp (nếu Trưởng Ban vắng mặt) trừ trường hợp được quy định tại Điều 10.4 và điều 10.6 dưới đây. BQT có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, trừ trường hợp được quy định tại khoản 4 và khoản 6 dưới đây. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên được thực hiện khi có ít nhất ba (03) thành viên BQT trở lên yêu cầu. Các quyết định của BQT theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán trên cơ sở tổng số thành viên của BQT.
4. Các đề xuất sau đây được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của

BQT tán thành:

- a) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d) Các đề xuất, yêu cầu của BQT đối với CĐT trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence; hoặc
 - e) Các trường hợp khác do HNNCC quyết định.
5. Các quyết định của BQT được ban hành không muộn hơn ba (03) Ngày Làm Việc kể từ ngày biên bản họp BQT được ký bởi toàn bộ thành viên BQT và/hoặc người Được Ủy Quyền của họ tham gia phiên họp trong trường hợp quyết định được thông qua tại cuộc họp BQT, hoặc (ii) Trưởng BQT nhận được ý kiến bằng văn bản của toàn bộ thành viên BQT và/hoặc người Được Ủy Quyền của họ trong trường hợp quyết định được thông qua bởi hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
6. Việc biểu quyết thông qua kế hoạch, kinh phí, ngân sách bảo trì, quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence được thực hiện theo Quy chế. thu, chi tài chính của BQT được HNNCC thông qua.

CHƯƠNG III: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

ĐIỀU 14. TIẾP NHẬN, PHẢN HỒI KIẾN NGHỊ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1. BQT phải công khai thông tin liên lạc của các thành viên để tạo điều kiện cho việc tiếp nhận, phản hồi kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đối với các vấn đề liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
2. BQT phải lập báo cáo về tình hình theo dõi, giám sát việc thực hiện hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

ĐIỀU 15. XỬ LÝ VI PHẠM

1. BQT, thành viên BQT nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
2. Trường hợp BQT nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận;

3. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
4. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Quy Chế Hoạt Động BQT này có hiệu lực kể từ ngày được HNNCC thông qua vào ngày cho đến khi có quyết định sửa đổi, bổ sung thay thế của HNNCC hoặc theo quy định của Pháp luật.
2. Trong quá trình thực hiện, BQT có thể đề xuất các sửa đổi, bổ sung, thay thế cần thiết đối với các quy định của Quy Chế Hoạt Động BQT cho phù hợp với thực tế quản lý, vận hành Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence và trình HNNCC thông qua.
3. Trong trường hợp có bất kỳ điều, khoản nào của Quy Chế Hoạt Động BQT này trở nên vô hiệu hoặc bị sửa đổi bởi quy định của Pháp luật hoặc có bất kỳ quy định nào khác của Pháp luật làm cho bất kỳ điều, khoản nào của Quy Chế Hoạt Động BQT này trở nên không phù hợp với thực tế thì điều, khoản đó sẽ phải được sửa đổi, bổ sung tương ứng cho phù hợp.
4. Mọi sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc hiệu chỉnh Quy Chế Hoạt Động BQT này chỉ có hiệu lực sau khi được thông qua bởi HNNCC.
5. Bất kỳ phụ lục, phụ chương, hay sửa đổi, bổ sung nào của Quy Chế Hoạt Động BQT này, sau khi được ban hành hợp lệ, sẽ tạo thành một bộ phận không thể tách rời của Quy Chế Hoạt Động BQT.
6. Việc trích sao Quy Chế Hoạt Động BQT chỉ có hiệu lực khi được ký bởi Trưởng BQT hoặc Người Được Ủy Quyền của Trưởng BQT và đóng dấu của BQT.
7. Thành viên BQT và các bên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy Chế này.
8. Các quy định pháp luật chưa được nêu tại Quy chế này hoặc các quy định tại quy chế này không phù hợp quy định pháp luật thì áp dụng quy định của pháp luật hiện hành.



**TM. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CỬ
PHU TAI RESIDENCE**