

# **QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ CHUNG CƯ PHU TAI RESIDENCE**

- Luật nhà ở số 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 văn bản pháp luật liên quan khác.

## **ĐIỀU 1: PHẠM VI HOẠT ĐỘNG**

Quy chế này quy định về việc bầu, thành lập Ban Quản Trị Tòa nhà chung cư Phu Tai Residence, Địa chỉ: Đường Lê Đức Thọ, P. Hải Cảng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (sau đây gọi tắt là “Ban Quản Trị”).

## **ĐIỀU 2: SỐ LƯỢNG, TIÊU CHUẨN THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ**

1. Số lượng thành viên Ban Quản Trị được bầu là 05 thành viên, trong đó: 01 thành viên đại diện Chủ Đầu Tư (do Chủ Đầu tư chỉ định, không qua bầu cử).
2. Thành viên Ban Quản trị: Hội Nghị sẽ bầu các thành viên trúng cử Ban Quản Trị với số lượng 05, cụ thể như sau:
  - a) Số lượng Trưởng Ban Quản Trị: Ban Quản Trị có 01 Trưởng Ban được Ban Quản Trị chọn ra trong số các thành viên Ban Quản Trị.
  - b) Số lượng Phó Ban Quản Trị: 02, trong đó:
    - (i) 01 Phó Ban quản trị được Ban Quản Trị chọn ra trong số các thành viên Ban Quản Trị.
    - (ii) 01 Phó Ban Quản Trị là đại diện do Chủ Đầu Tư chỉ định.
  - c) Số lượng thành viên: 02
3. Tiêu chuẩn và điều kiện đề cử/ứng cử thành viên Ban Quản Trị:
  - 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 hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

- b) Có độ tuổi từ đủ 18 tuổi trở lên đến 65 tuổi, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự;
- c) Có sức khỏe, có tư cách đạo đức tốt và có thời gian để thực hiện vai trò là thành viên Ban quản trị;
- d) Ưu tiên người có kiến thức, kinh nghiệm hiểu biết về các lĩnh vực liên quan tới quản lý nhà chung cư tham gia Ban Quản Trị;
- e) Thường xuyên sinh sống tại nhà Chung cư và tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban Quản Trị;
- f) Khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đủ điều kiện thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được Bộ Xây dựng công nhận theo quy định;

### **ĐIỀU 3: HỒ SƠ THAM GIA ỨNG CỬ/ĐỀ CỬ**

Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử bao gồm:

- a) Bản gốc Đơn ứng cử/đề cử tham gia Ban Quản Trị (theo mẫu đính kèm)
- b) Bản gốc Giấy ủy quyền tham dự Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp người được đề cử/ứng cử không phải là Chủ Sở Hữu;
- c) Bản sao chứng thực Chứng minh thư nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu còn hiệu lực;
- d) Sơ yếu lý lịch có xác nhận của địa phương nơi cư trú /Bản giới thiệu của người được đề cử/ứng cử;
- e) Bản sao chứng thực bằng cấp, chứng chỉ (nếu có).

### **ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC BẦU CỬ**

Tùy theo quyết định của Hội Nghị, việc bầu Ban Quản Trị và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu tính theo đầu phiếu, cụ thể như sau:

- a) Mỗi đại diện Chủ Sở Hữu của từng căn hộ hoặc người được ủy quyền tham dự Hội Nghị (“Đại Diện Chủ Sở Hữu”) được phát số lượng phiếu bầu tương ứng theo quy đổi quyền biểu quyết theo quy định pháp luật từng thời điểm để thực hiện việc bầu cử thành viên Ban Quản Trị theo nguyên tắc 1 m<sup>2</sup> diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết (những người được chọn sẽ có chung số phiếu biểu quyết). Trường hợp phát hiện có sai sót về thông tin trong Phiếu bầu, Đại Diện Chủ Sở Hữu có quyền đổi lại Phiếu bầu trước thời điểm

tiến hành việc bỏ phiếu;

- b) Phiếu bầu không hợp lệ sẽ không được tính vào kết quả bầu cử gồm:
- (i) Phiếu bầu cử không theo mẫu in sẵn, không phải do Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư phát ra;
  - (ii) Không có chữ ký của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền;
  - (iii) Phiếu bầu cử ghi thêm nội dung;
  - (iv) Phiếu bầu cử bị tẩy xoá, chỉnh sửa nội dung;
  - (v) Phiếu bầu cử gạch tên ứng viên để chọn số lượng ứng viên nhiều hơn thành viên trong Ban Quản Trị.
- c) Phiếu trắng là phiếu bầu gạch tên tất cả các ứng viên hoặc không gạch tên ứng viên nào.

#### **ĐIỀU 5: BAN KIỂM PHIẾU**

1. Ban Kiểm Phiếu gồm từ 05 - 10 thành viên không phải là những người có tên trong Danh Sách Bầu Cử và được Hội nghị nhà chung cư quyết định.
2. Thành phần cụ thể của Ban Kiểm Phiếu gồm: đại diện Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu tư/Ban quản trị.
3. Ban Kiểm Phiếu có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các Đại Diện Chủ Sở Hữu và tổ chức thực hiện việc kiểm phiếu hoặc giám sát, kiểm đếm việc biểu quyết trong trường hợp Bầu Ban Quản Trị bằng hình thức biểu quyết.
4. Ban Kiểm Phiếu có trách nhiệm lập biên bản kết quả kiểm phiếu hoặc kết quả biểu quyết và công bố trước Hội Nghị, đồng thời, bàn giao lại biên bản và toàn bộ phiếu bầu cho Chủ Đầu Tư sau khi kết thúc Hội Nghị.
5. Ban Kiểm Phiếu chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu.

#### **ĐIỀU 6: KẾT QUẢ BẦU CỬ**

1. Người trúng cử thành viên Ban Quản Trị được lấy theo thứ tự người có số phiếu được bầu cao đến người có phiếu bầu thấp cho đến khi đủ số lượng thành viên Ban Quản Trị cần bầu theo quy định;
2. Trường hợp nhiều ứng viên đủ điều kiện trúng cử có số phiếu bầu ngang nhau dẫn đến vượt quá số lượng thành viên Ban Quản Trị, Hội Nghị sẽ tiến hành bầu bổ sung đối với các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau để chọn ra thành viên Ban Quản

Trị còn thiếu;

3. Trường hợp số lượng người trúng cử ít hơn số lượng thành viên Ban Quản Trị và/hoặc Phó Ban Quản Trị cần bầu, Hội Nghị sẽ tiến hành bầu bổ sung để chọn ra các thành viên Ban Quản Trị còn thiếu trong số các ứng viên còn lại không đủ điều kiện trúng cử ở lượt bầu thứ nhất. Trường hợp không có người trúng cử Trưởng Ban Quản Trị, Hội Nghị sẽ thực hiện thủ tục bầu cử cho đến khi lựa chọn được người trúng cử;
4. Trong cả hai trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 nêu trên, người trúng cử sẽ được lựa chọn lần lượt từ người có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số lượng thành viên Ban Quản Trị còn thiếu mà không phụ thuộc vào tỷ lệ phiếu bầu của các Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị như quy định tại Khoản 1 trên đây.
5. Các thành viên Ban Quản Trị trúng cử được công bố và ra mắt tại Hội Nghị và sẽ tiến hành họp và bầu ra Trưởng Ban/Phó Ban sau đó đăng ký tại Ủy ban Nhân dân cấp huyện theo quy định.

#### **ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. Quy chế này có hiệu lực áp dụng cho quá trình đề cử/ứng cử, bầu cử thành viên Ban Quản Trị.
2. Trong trường hợp Hội Nghị không tổ chức bầu được Ban Quản Trị mới trực tiếp thì việc bầu thành viên Ban Quản Trị có thể được tiến hành bằng cách lấy ý kiến Chủ Sở Hữu bằng văn bản.
3. Chủ Đầu tư, Chủ Sở Hữu căn hộ, chủ sở hữu diện tích khác, người sử dụng hợp pháp căn hộ và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện theo quy chế này.

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