



QUY CHẾ

HỢP HỘI NGHỊ

CỤM/ NHÀ CHUNG CƯ

CƠ SỞ PHÁP LUẬT

(Dự thảo – đã được chỉnh sửa bởi đại diện Chủ Đầu tư, đại diện UBND Phường và Ban Đại diện cư dân lâm thời để gửi xin ý kiến cư dân trình HNNCC thông qua)

Căn cứ:

- *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;*
- *Thông tư số 02/2016/TT-BXD- của Bộ Xây Dựng về ban hành qui chế quản lý sử dụng nhà chung cư và các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung Thông tư 02/2016/TT-BXD;*
- *Thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc chỉnh sửa, bổ sung một số điều trong Thông tư số 02/2016/TT-BXD;*
- *Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 16/6/2017;*
- *Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà chung cư (hoặc được gọi là);*
- *Các văn bản pháp luật liên quan khác.*

QUY CHẾ HỌP HỘI NGHỊ CỤM/ NHÀ CHUNG CƯ LẦN ĐẦU

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1 QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

CHƯƠNG 2 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HNNCC

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC ĐẠI BIỂU THAM DỰ HNNCC

ĐIỀU 4. TRẬT TỰ CỦA HNNCC

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH ĐẠI BIỂU VÀ BẦU CỬ

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ TỌA VÀ BAN THƯ KÝ HNNCC

CHƯƠNG 3 TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ NCC

ĐIỀU 7. ĐIỀU KIỆN ĐỂ TỔ CHỨC HNNCC, ĐIỀU KIỆN VỀ SỐ LƯỢNG NGƯỜI THAM DỰ CUỘC HỌP HNNCC LẦN ĐẦU

ĐIỀU 8. CÁCH THỰC TIẾN HÀNH HNNCC

CHƯƠNG 4 KẾT THÚC HỘI NGHỊ NCC

ĐIỀU 9. THÔNG QUA BIÊN BẢN, TỜ TRÌNH CỦA HNNCC

CHƯƠNG 5 ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

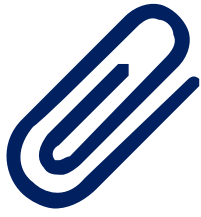
LOGO

TÒA NHÀ

QUY ĐỊNH CHUNG

CHƯƠNG

01



01

QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy chế tổ chức Hội nghị nhà chung cư này sử dụng cho việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu của Tòa chung cư ("**HNNCC**").

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của Đại diện chủ sở hữu và các bên tham gia HNNCC, điều kiện, thể thức tiến hành HNNCC.
2. Đại diện chủ sở hữu và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.

LOGO

TÒA NHÀ

QUYÊN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HNNCC

CHƯƠNG 02



02

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HNNCC

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC ĐẠI BIỂU THAM DỰ HNNCC

1. Thành phần HNNCC

Thành phần tham dự HNNCC lần đầu gồm đại diện CĐT, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện Đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện UBND phường dự họp¹.

2. Đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đủ điều kiện tham dự HNNCC

a) Đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao bao gồm:

- i. Người đang sở hữu hợp pháp căn hộ và/hoặc các diện tích khác tại Tòa nhà chung cư trên cơ sở các hợp đồng mua bán, tặng, cho căn hộ và các căn cứ khác phù hợp với quy định của pháp luật, đã ký biên bản nhận bàn giao căn hộ chính thức từ CĐT (“Chủ sở hữu”)
- ii. Người đang sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc phần diện tích khác tại không phải là Chủ sở hữu nhưng được Chủ sở hữu đó ủy quyền tham dự HNNCC (“Người sử dụng được ủy quyền”),
- iii. Người đang không sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc diện tích khác tại, được Người sử dụng được ủy quyền hoặc Chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp tham dự, biểu quyết tại HNNCC (“Người được ủy quyền”),

(Chủ sở hữu, Người sử dụng được ủy quyền và Người được ủy quyền nêu trên được gọi chung là “**Đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao**”)

b) Mỗi đại biểu khi tới tham dự HNNCC cần mang theo Giấy mời họp, CMND, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với đại biểu ủy quyền) nộp cho Ban Kiểm tra tư cách đại biểu để

¹ Khoản 1 Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD

đăng ký dự họp. Đại biểu tham dự HNNCC được hiểu là đương nhiên đồng ý việc tổ chức HNNCC.

- c) Đại biểu dự HNNCC có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự HNNCC theo quy định của Quy chế này Việc ủy quyền thực hiện theo quy định tại điểm c, Khoản 3 Điều này.

3. Quyền của các đại biểu đủ điều kiện tham dự HNNCC:

- a) Được ứng cử, bỏ phiếu, biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo chương trình nghị sự tại HNNCC theo Quy chế này, Quy chế bầu cử và quy định pháp luật.
- b) Được tham gia ý kiến trực tiếp; hoặc tham gia ý kiến bằng văn bản vào toàn bộ nội dung chương trình HNNCC. Các đại biểu khi tới dự HNNCC sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua từng phần bằng biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín.
- c) Ủy quyền:
- Trong trường hợp không tham dự HNNCC, Đại biểu dự HNNCC có thể ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại HNNCC².
 - Việc ủy quyền nêu tại điều này phải được làm bằng văn bản và bao gồm các nội dung sau đây: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến HNNCC, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
 - Văn bản ủy quyền phải được nộp cho Ít nhất 01 (một) ngày trước thời gian tổ chức HNNCC;
 - Trách nhiệm chứng minh tính hợp pháp, xác thực hay không của Giấy ủy quyền thuộc về Người được ủy quyền và người khiếu nại (nếu có). Trong mọi trường hợp, Ban tổ chức không chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của Giấy ủy quyền do Người được ủy quyền cung cấp;
 - Việc ủy quyền chấm dứt trong trường hợp sau đây:
 - ✓ Theo thỏa thuận;
 - ✓ Thời hạn ủy quyền đã hết;
 - ✓ Công việc ủy quyền đã hoàn thành;
 - ✓ Người ủy quyền hoặc người được ủy quyền đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền;

² Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD

- ✓ Người ủy quyền, người được ủy quyền chết;
 - ✓ Người được quyền không còn đủ điều kiện là đại biểu tham dự HNNCC;
 - ✓ Căn cứ khác làm cho việc ủy quyền không thể thực hiện được;
- vi. Trường hợp HNNCC bị hoãn lại, văn bản ủy quyền sẽ vẫn có giá trị, trừ các trường hợp ủy quyền chấm dứt theo tiểu mục iv, điểm c, Khoản 3 Điều này.
- d) Ban tổ chức sẽ nhận các ý kiến đóng góp, kiến nghị của các Đại biểu dự HNNCC cho đến ngày [.....] (theo thông báo cụ thể của BQL/ CĐT). Sau ngày này, các ý kiến đóng góp, kiến nghị sẽ được Ban tổ chức ghi nhận và chuyển cho BQT tiếp tục giải quyết sau khi HNNCC kết thúc.

4. Nghĩa vụ của các đại biểu tham dự HNNCC:

- a) Các đại biểu tham dự HNNCC phải hoàn thành thủ tục đăng ký tham dự HNNCC với Ban kiểm tra tư cách đại biểu.
- b) Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
- c) Biểu quyết các vấn đề trong nội dung chương trình HNNCC cần được thông qua.
- d) Nghiêm túc chấp hành quy định do đơn vị tổ chức nêu tại HNNCC, tôn trọng kết quả làm việc của HNNCC.

ĐIỀU 4. TRẬT TỰ CỦA HNNCC

1. Tất cả các đại biểu dự HNNCC cần ăn mặc lịch sự, phù hợp với việc tổ chức họp HNNCC của cư dân, không gây phản cảm cho những người tham dự HNNCC.
2. Đại biểu khi vào HNNCC cần tuân thủ việc sắp xếp chỗ ngồi của đơn vị tổ chức, có ý thức giữ gìn trật tự tại HNNCC.
3. Để không gây mất trật tự, ảnh hưởng tới quá trình tổ chức HNNCC, các đại biểu tham dự HNNCC cần giữ trật tự, không to tiếng hoặc la hét gây huyền não trong khi đang tiến hành HNNCC. Đại biểu mang theo điện thoại di động cần tắt máy hoặc để chế độ rung hoặc chế độ im lặng.
4. Nhằm đảm bảo tiến độ thời gian tổ chức thành công HNNCC, các ý kiến phát biểu trực tiếp, nếu có, cần nêu không quá 5 phút. Nếu đại biểu nào cần nhiều thời gian hơn cho ý kiến đóng góp của mình thì việc góp ý có thể được thực hiện bằng văn bản.
5. Chủ tọa có quyền yêu cầu đại biểu cố tình không chấp hành quy định của pháp luật, quy chế HNNCC, sau khi được nhắc nhở và do đó gây mất trật tự khiến việc tổ chức HNNCC bị ảnh hưởng và bị cản trở ra khỏi khu vực HNNCC nhằm đảm bảo tiến trình tổ chức HNNCC theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH ĐẠI BIỂU VÀ BẦU CỬ

1. Ban kiểm tra tư cách đại biểu dự HNNCC có trách nhiệm (i) nhận giấy tờ, tài liệu từ đại biểu đến dự họp nhằm kiểm tra, xác định đại biểu được quyền tham dự và biểu quyết tại HNNCC căn cứ vào thông tin tại danh sách đại biểu đã được tiến hành rà soát bởi CĐT, BQL (là đơn vị tổ chức HNNCC) cùng sự giám sát, phối hợp từ phía cư dân như Ban đại diện các tòa nhà của Tòa, và/hoặc Ban liên lạc và/hoặc các trưởng tầng; và (ii) phát các tài liệu liên quan đến nội dung HNNCC; và (iii) báo cáo trước HNNCC về kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tới tham dự HNNCC.
2. Ban kiểm tra tư cách đại biểu và bầu cử thực hiện các nội dung công việc được yêu cầu trong Quy chế bầu cử.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ TỌA VÀ BAN THƯ KÝ HNNCC

1. Đơn vị tổ chức (Chủ đầu tư) đề cử nhân sự để HNNCC thông qua gồm:
 - a) Đoàn Chủ tịch: Bao gồm 05 người (trong đó 02 người từ CĐT/BQL và 03 người từ cư dân);
 - b) Chủ tọa HNNCC: Bao gồm 01 người từ CĐT;
 - c) Ban Thư ký HNNCC: Bao gồm 02 người (trong đó 01 người từ CĐT/BQL và 01 người từ cư dân);
 - d) Ban Kiểm tra tư cách đại biểu: Bao gồm 09 - 17 người (trong đó 05 hoặc 09 người từ CĐT và 04 hoặc 08 người từ cư dân).
2. Chủ tọa HNNCC quyết định về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của HNNCC chung cư.
3. Chủ tọa HNNCC tiến hành các công việc cần thiết để điều khiển HNNCC một cách hợp lệ có trật tự; hoặc để HNNCC phản ánh được mong muốn đa số quyền biểu quyết của đại biểu tham dự HNNCC.
4. Chủ tọa HNNCC cũng có thể trì hoãn HNNCC đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác nếu nhận thấy rằng:
 - a) Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp;
 - b) Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của HNNCC được tiến hành một cách hợp lệ.
5. Ban thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn Chủ tịch. Ban thư ký trình Dự thảo Biên bản họp HNNCC và đọc trước toàn HNNCC trước khi bế mạc.

LOGO

TÒA NHÀ

TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

CHƯƠNG 03



03

TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 7. ĐIỀU KIỆN ĐỂ TỔ CHỨC HNNCC, ĐIỀU KIỆN VỀ SỐ LƯỢNG NGƯỜI THAM DỰ CUỘC HỌP HNNCC LẦN ĐẦU

1. HNNCC Nhà chung cư lần đầu phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cưđược bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua;
2. HNNCC phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường..... tổ chức HNNCC.

ĐIỀU 8. CÁCH THỨC TIẾN HÀNH HNNCC

1. Ban kiểm tra tư cách đại biểu kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị. Việc kiểm tra, xác định thực hiện theo Quy chế HNNCC lần đầu và Quy chế bầu cử BQT;
2. HNNCC sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung đã gửi các đại biểu tham khảo qua email và/hoặc gửi tận tay và/hoặc niêm yết tại bảng thông tin và/hoặc lấy ý kiến góp ý.
3. HNNCC sẽ được tổ chức theo chương trình thời gian dự kiến và các chương trình phát sinh (nếu có). Nội dung chính của chương trình HNNCC chung cư lần đầu (được sắp xếp không nhất thiết theo thứ tự thời gian):
 - a) Tuyên bố lí do & giới thiệu đại biểu.
 - b) Thông qua Quy chế họp HNNCC (bao gồm HNNCC lần đầu, HNNCC thường niên và HNNCC bất thường) và chương trình HNNCC.
 - c) Thông qua Quy chế bầu Ban quản trị.
 - d) Bầu Ban Quản Trị.
 - e) Biểu quyết thông qua các nội dung:
 - ✓ Thông qua Quy chế hoạt động của Ban quản trị
 - ✓ Thông qua Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị.
 - ✓ Thông qua sửa đổi, bổ sung Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư (nếu có).

- ✓ Thông qua Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung trong giai đoạn chuyển tiếp.
 - ✓ Thông qua kết quả bầu BQT.
 - ✓ Thông qua đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý và các phí dịch vụ khác trong quá trình chuyển tiếp.
- f) Thông qua Biên bản họp HNNCC.
- g) Bế mạc HNNCC.
4. Biểu quyết và thông qua các vấn đề của HNNCC³:
- a) Nguyên tắc biểu quyết: Mọi quyết định của HNNCC đều được thông qua theo nguyên tắc đa số.
- b) Hình thức biểu quyết: biểu quyết hoặc bỏ phiếu;
- c) Căn cứ xác định: Quyền biểu quyết tại HNNCC được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết;
- d) Cách thức biểu quyết: Đại biểu biểu quyết bằng cách giơ phiếu biểu quyết / bỏ phiếu (mà mình đã được phát và hiện đang có trong tay, công khai của tất cả các đại biểu tham dự thể hiện việc đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến theo hướng dẫn của Chủ tọa hoặc người dẫn chương trình hội nghị, hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu kín, ghi theo hướng dẫn trong phiếu, đối với từng nội dung cần biểu quyết thông qua.
- e) Những trường hợp bỏ phiếu sau đây sẽ không được tính vào kết quả bỏ phiếu
- (i) Đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao không có mặt tại cuộc họp;
 - (ii) Đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao có mặt tại cuộc họp nhưng không biểu quyết;
 - (iii) Phiếu trắng hoặc phiếu không hợp lệ;
 - (iv) Không bỏ phiếu.
- f) Đối với việc bầu cử BQT áp dụng theo Quy chế này và Quy chế bầu cử BQT.
5. Phát biểu ý kiến tại HNNCC:
- a) Nguyên tắc: Đại biểu tham dự HNNCC khi muốn phát biểu ý kiến tham gia thảo luận các nội dung biểu quyết bằng cách giơ tay và phải được sự đồng ý của Chủ tọa HNNCC. Đại biểu tự ý phát biểu chen ngang khi chưa được sự cho phép của Chủ tọa, nếu được nhắc nhở mà vẫn không dừng lại gây ảnh hưởng, cản trở tiến trình tổ chức HNNCC thì Chủ tọa có quyền yêu cầu lực lượng an ninh mời ra khỏi HNNCC hoặc tuyên bố dừng HNNCC nếu cần thiết.

³ Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD

- b) Cách thức phát biểu: Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của HNNCC đã được thông qua. Chủ tọa HNNCC sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của đại biểu. Mỗi đại biểu được quyền phát biểu trực tiếp và nêu ý kiến, góp ý bằng văn bản theo quy định tại Điều 4 trên đây nhằm đảm bảo HNNCC được tiến hành một cách trật tự và thành công.

LOGO

TÒA NHÀ

KẾT THÚC HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

CHƯƠNG 04



04

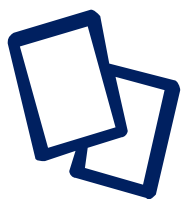
KẾT THÚC HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 9. THÔNG QUA BIÊN BẢN, TỜ TRÌNH CỦA HNNCC

Biên bản HNNCC được đọc và thông qua trước khi bế mạc

ĐIỀU KHOẢN
THI HÀNH

CHƯƠNG
05



05

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Quy chế này gồm năm (05) chương mười (10) điều, được đọc công khai tại HNNCC của Tòa nhà chung cư lần đầu ngày tháng năm