

DỰ THẢO QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ/CỤM NHÀ CHUNG CƯ.....

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;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư
- 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, Địa chỉ:
(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 thành viên, trong đó: 01 thành viên đại diện Chủ Đầu Tư (do Chủ Đầu tư chỉ định, không qua bầu cử) ¹.
2. Thành viên Ban Quản trị: Hội Nghị sẽ bầu các thành viên trúng cử Ban Quản Trị làm Trưởng, Phó Ban Quản Trị với số lượng cụ thể như sau ²:
 - a) Số lượng Trưởng Ban Quản Trị: Ban Quản Trị có 01 Trưởng Ban do Hội Nghị bầu ra từ các thành viên trúng cử Ban Quản Trị;
 - b) Số lượng Phó Ban Quản Trị: ... thành viên, trong đó:

¹ Theo khoản 1 Điều 20 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bởi Khoản 7 Điều 3 Thông tư 28/2016/TT-BXD:

"1. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với một tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp một tòa nhà có nhiều khối nhà (block) có chung khối để nổi trên mặt đất thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị"

² Theo Khoản 2 Điều 20 Thông tư 02/2016/TT-BXD quy định:

a) Ban quản trị của tòa nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì đại diện của chủ đầu tư có thể được hội nghị nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không được bầu làm Trưởng ban thì được tham gia làm Phó ban quản trị nhà chung cư;

b) Ban quản trị của cụm nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban; mỗi tòa nhà trong cụm tổ chức họp để cử 01 hoặc 02 đại diện làm Phó ban và các thành viên khác do hội nghị cụm nhà chung cư quyết định.

Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong cụm nhà chung cư thì đại diện của chủ đầu tư có thể được hội nghị cụm nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư. Mỗi tòa nhà trong cụm nhà chung cư mà chủ đầu tư còn sở hữu diện tích thì chủ đầu tư được cử đại diện tham gia làm Phó Ban quản trị của cụm, trừ trường hợp đại diện chủ đầu tư của tòa nhà đó được bầu làm Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư.

- (i) Phó Ban quản trị do Hội nghị bầu ra từ các thành viên trúng cử Ban quản trị;
 - (ii) 01 Phó Ban Quản Trị là đại diện do Chủ Đầu Tư chỉ định.
3. Tiêu chuẩn và điều kiện đề cử/ứng cử thành viên Ban Quản Trị:
- a) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư 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 cư³.
 - b) Có độ tuổi đủ từ 25 tuổi trở lên đến 68 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) 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 định⁴;

ĐIỀU 3: HỒ SƠ THAM GIA ỨNG CỬ/ĐỀ CỬ

1. 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).
2. Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử cần được gửi cho Chủ Đầu tư/ Ban Quản Lý Nhà chung cư ("Ban Quản Lý") trước ngày diễn ra Hội nghị Nhà chung cư dự kiến tổ chức 10 ngày để tổng hợp thành danh sách ứng viên chính thức để Hội Nghị bầu hoặc biểu quyết tham gia vào Ban Quản Trị của Nhà chung cư ("Danh Sách Bầu Cử"). Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý sẽ niêm yết Danh Sách Bầu Cử của các Tòa nhà trước ngày Hội Nghị dự kiến tổ chức chậm nhất 07 ngày.

³ Theo Khoản 1 Điều 19 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bởi Khoản 6 Điều 3 Thông tư 28/2016/TT-BXD

⁴ Theo Khoản 2 Điều 19 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bởi Khoản 9 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD

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, cụ thể như sau:

1. Bầu phổ thông đầu phiếu:
 - 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. 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) Phiếu bầu cử ghi thêm nội dung;
 - (iii) Phiếu bầu cử bị tẩy xóa, chỉnh sửa nội dung;
 - (iv) Phiếu bầu cử gạch tất cả tên ứng viên hoặc gạch tên ứng viên không đảm bảo số lượng thành viên trong Ban Quản Trị.

2. Bầu bằng hình thức biểu quyết:

Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị có thể quyết định bầu Ban Quản Trị và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị bằng hình thức giơ tay biểu quyết hoặc giơ thẻ cử dân theo Danh Sách Bầu Cử do Chủ Đầu tư chuẩn bị và trình xin biểu quyết. Hội Nghị có thể biểu quyết cho từng ứng viên một hoặc biểu quyết cho tất cả các ứng viên cùng một lúc.

Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị có thể quyết định bầu Ban Quản Trị và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị bằng hình thức giơ tay biểu quyết hoặc giơ thẻ cử dân theo Danh Sách Bầu Cử do Chủ Đầu tư chuẩn bị và trình xin biểu quyết. Hội Nghị có thể biểu quyết cho từng ứng viên một hoặc biểu quyết cho tất cả các ứng viên cùng một lúc.

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 và đại diện Ban Quản Lý.
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 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.
- 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.
 - Ban Kiểm Phiếu chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu.

ĐIỀU 6: KẾT QUẢ BẦU CỬ

- 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 và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị cần bầu theo quy định;
- 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 và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị cần bầu, 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 và/hoặc Trưởng, Phó Ban Quản Trị còn thiếu;
- 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 và/hoặc Phó 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;
- 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 và/hoặc Phó 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. Người trúng cử Trưởng Ban Quản Trị sẽ là người có số phiếu bầu cao nhất.
- Các thành viên Ban Quản Trị trúng cử được công bố và ra mắt tại Hội Nghị và sẽ được đăng ký tại Ủy ban Nhân dân cấp Quận theo quy định.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Quy chế này có hiệu lực áp dụng cho quá trình đề cử/ứng cử, bầu cử thành viên Ban Quản Trị.
- 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.
- 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/
CỤM NHÀ CHUNG CƯ