



Hưng Yên, ngày 20 tháng 08 năm 2023

QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ S1&S2 KHU CĂN HỘ VỊNH ĐẢO - SKY OASIS RESIDENCES

Quy chế này quy định về trình tự, thủ tục và các vấn đề liên quan khác đến bầu Ban quản trị nhà chung cư S1&S2 – Khu căn hộ Vịnh Đảo – Sky Oasis Residences.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tên gọi và số lượng thành viên Ban quản trị

- Tên gọi: Ban quản trị nhà chung cư S1&S2 – Khu căn hộ Vịnh Đảo – Sky Oasis Residences (“**Ban quản trị**”) Tên rút gọn là: Ban quản trị nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis
- Số lượng thành viên: Ban quản trị nhiệm kỳ đầu tiên gồm có 07 thành viên, trong đó, 02 khối nhà bầu ra mỗi khối nhà 03 thành viên tham gia vào Ban quản trị, 01 thành viên là đại diện của Chủ đầu tư.

Số lượng cụ thể thành viên đại diện mỗi khối nhà tham gia Ban quản trị từng nhiệm kỳ tiếp theo sẽ được Hội nghị nhà chung cư quyết định trước khi tiến hành bỏ phiếu trên cơ sở ý kiến đề xuất của Ban quản trị.

3. Thành phần Ban quản trị:

Ban quản trị bao gồm 01 Trưởng ban, 02 Phó ban (Chủ đầu tư cử 01 đại diện làm Phó ban, 01 Phó ban còn lại không thuộc khối nhà có Trưởng ban) và 04 thành viên.

Điều 2. Nhiệm kỳ của Ban quản trị

Ban quản trị có nhiệm kỳ hoạt động là 03 năm kể từ ngày UBND huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên ra Quyết định công nhận Ban quản trị, có con dấu được đăng ký và có các tài khoản được lập theo quy định của pháp luật. Thành viên Ban quản trị có thể được tái ứng cử mà không giới hạn số nhiệm kỳ của các thành viên theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Điều 3. Tiêu chuẩn thành viên Ban quản trị

- Là cá nhân trên 18 tuổi, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự. Phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó (không phân biệt quốc tịch). Trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nếu đã được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư, trong đó có nội dung

cho phép thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư và có quyền ứng cử thành viên Ban quản trị.

2. Có năng lực và kỹ năng phù hợp, cần thiết cho việc thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị; có sức khỏe, đạo đức tốt, không tư lợi, lợi ích nhóm, có tinh thần và trách nhiệm vì cộng đồng. Khuyến khích những người có kiến thức, kinh nghiệm về quản trị, tổ chức, xây dựng, kiến trúc, tài chính hoặc pháp luật tham gia ứng cử hoặc được đề cử.
3. Khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp 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 quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.
4. Người được Chủ đầu tư giới thiệu trở thành Phó Ban quản trị sẽ không phụ thuộc vào quá trình bầu nhưng phải đáp ứng được các điều kiện trên, trừ điều kiện phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó.

CHƯƠNG II

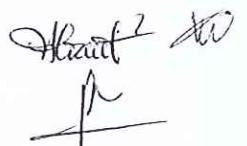
THẺ LỆ BẦU CỬ

Điều 4. Quy định về ứng cử, đề cử các thành viên trong Ban quản trị

1. Chậm nhất trong thời hạn 20 ngày trước khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư, Ban tổ chức hội nghị nhà chung cư phải thông báo công khai đến các chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ về chương trình tổ chức hội nghị nhà chung cư (dự kiến), trong đó có việc bầu Ban quản trị theo quy định của pháp luật, đồng thời cung cấp các mẫu biểu văn bản liên quan đến việc đề cử/ứng cử thành viên Ban quản trị đến từng chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ để thực hiện các công việc chuẩn bị.
2. Hồ sơ đề cử/ứng cử:
 - a. Các ứng viên ứng cử/được đề cử vào vị trí thành viên Ban quản trị phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm các tài liệu sau:
 - 01 đơn ứng cử/đề cử (có gắn ảnh 4 x 6 cm) tham gia Ban quản trị theo mẫu do Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư cung cấp và bản Sơ Yếu Lý Lịch đính kèm.;
 - Văn bằng, chứng chỉ về chuyên môn, kinh nghiệm (nếu có, không bắt buộc).
 - b. Hồ sơ tham gia ứng cử và đề cử các ứng viên vào vị trí thành viên Ban quản trị hợp lệ là hồ sơ được gửi về Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư trong thời hạn theo đúng thông báo trước đó. Hồ sơ ứng viên sẽ được Ban tổ chức photo, niêm yết công khai tại bảng tin tầng 1 mỗi khối nhà chung cư tối thiểu 01 tuần trước khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư.
 - c. Trường hợp số lượng ứng viên được đề cử hoặc tự ứng cử của mỗi khối nhà không đủ số lượng tối thiểu theo quy định của pháp luật và Quy chế này thì Ban tổ chức thông báo cho đại biểu tại hội nghị để giới thiệu thêm ứng viên ngay tại Hội nghị trước khi tiến hành bầu cử.

Điều 5. Phương thức bầu cử

1. Việc bầu cử được thực hiện theo hình thức: ✓



Bầu trực tiếp tại chỗ bằng cách bỏ phiếu in sẵn (được phát bởi Ban tổ chức) vào thùng phiếu của Ban tổ chức hoặc sử dụng phiếu biểu quyết (trong trường hợp không thể bầu bằng hình thức bỏ phiếu in sẵn).

- Thành viên Ban quản trị đại diện cho khối nhà nào sẽ được bầu bởi các đại diện chủ sở hữu của (riêng) khối nhà đó. Sau khi bầu thành viên Ban quản trị của khối nhà mình, kết quả bầu cử của các khối nhà còn lại sẽ được coi là đã được các đại diện chủ sở hữu khối nhà khác đương nhiên nhất trí.
- Quyền biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư 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.

Điều 6. Ban Tổ Chức

- Ban Tổ chức có vai trò thực hiện các công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư, bao gồm các tiểu ban khác nhau trong đó có Ban kiểm phiếu.
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm sau:
 - Chuẩn bị các tài liệu liên quan đến việc bỏ phiếu như: thùng phiếu, phiếu bầu;
 - Công bố số người được bỏ phiếu;
 - Công bố, hướng dẫn quy định về bỏ phiếu;
 - Kiểm phiếu và công bố số lượng phiếu cũng như danh sách những thành viên trúng cử vào các trị trí của Ban quản trị.
- Việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải trung thực, chính xác và Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác của kết quả đó.
- Trường hợp tổ chức theo hình thức không tập trung, có thể không cần thiết thành lập Ban kiểm phiếu. Phần việc của ban này sẽ do Ban tổ chức kiêm nhiệm.

Điều 7. Tiến hành bầu cử

- Phiếu bầu cử:
 - Hình thức và nội dung phiếu bầu cử: Phiếu bầu cử ghi sẵn họ, tên những người trong Danh sách bầu cử; đánh số thứ tự theo bảng chữ cái, phiếu có ghi rõ mã căn, diện tích và số phiếu tương ứng, đồng thời có đóng dấu treo của Chủ đầu tư (nếu là bầu Ban quản trị lần đầu) hoặc dấu của Ban quản trị (nếu là bầu lại/bầu bổ sung) ở góc trái phía trên của phiếu bầu.
 - Nhận phiếu bầu và ghi phiếu bầu cử:
 - Ban tổ chức có trách nhiệm phát phiếu bầu cho các đại diện chủ sở hữu, sau khi các đại diện này đã được Ban tổ chức kiểm tra có đầy đủ tư cách tham gia Hội nghị.
 - Ban kiểm phiếu hướng dẫn các đại diện chủ sở hữu cách ghi phiếu bầu cử để đảm bảo phiếu bầu được coi là hợp lệ. ✓

2. Tiến hành bỏ phiếu: Theo nguyên tắc trực tiếp và bỏ phiếu kín. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm thu hồi đủ số lượng phiếu phát ra và bảo quản thùng phiếu.
3. Kiểm phiếu: Việc kiểm phiếu phải được tiến hành tại Hội nghị ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc. Trường hợp tổ chức bầu Ban quản trị thông qua hình thức không tập trung thì việc kiểm phiếu sẽ được tiến hành vào một thời gian cụ thể và phải có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã, cư dân, Chủ đầu tư.

Trước khi mở thùng phiếu, Ban Kiểm phiếu thống kê, niêm phong số phiếu bầu không sử dụng đến.

4. Nguyên tắc kiểm phiếu: Các phiếu bầu phải đảm bảo đúng các yếu tố và nguyên tắc bầu cử mà Ban kiểm phiếu đã công bố. Các phiếu bầu sau đây sẽ bị coi là không hợp lệ và không được tính vào kết quả kiểm phiếu:

- Phiếu bầu không phải là phiếu theo mẫu quy định do Ban tổ chức phát ra;
- Phiếu trắng, không có lựa chọn của người đi bầu;
- Phiếu bầu quá số đại biểu được bầu, không phù hợp với nguyên tắc bầu cử đã thông báo trước đó;
- Phiếu ghi thêm tên người ngoài danh sách ứng cử, đề cử;
- Các loại phiếu bầu không hợp lệ khác theo thông báo của Ban tổ chức trước khi tiến hành phát phiếu.

5. Lập và công bố biên bản kiểm phiếu: Sau khi kiểm phiếu, Ban Kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu có chữ ký xác nhận của Trưởng Ban, các thành viên Ban Kiểm phiếu. Ban Kiểm phiếu niêm phong số phiếu bầu đã được kiểm và giao cho Ban tổ chức hội nghị.

Kết quả kiểm phiếu sẽ được công bố công khai ngay tại Hội nghị nhà chung cư, toàn văn biên bản kiểm phiếu phải được Trưởng Ban kiểm phiếu công bố trước Hội nghị. Trường hợp tổ chức bằng hình thức không tập trung thì kết quả kiểm phiếu sẽ được công bố vào cuối buổi kiểm phiếu và niêm yết công khai tại các sảnh tầng 1 các Khối nhà.

6. Việc bầu các chức vụ Trưởng ban, Phó ban, thành viên khác của Ban quản trị được thực hiện sau khi có kết quả bầu thì các thành viên Ban quản trị sẽ trao đổi, thảo luận với nhau để bầu ra các chức vụ nêu trên và xin Hội nghị thông qua.

Điều 8. Nguyên tắc trúng cử thành viên Ban quản trị

1. Người trúng cử thành viên Ban quản trị là những người nhận nhiều phiếu bầu nhất xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, đảm bảo điều kiện mỗi khối nhà có 03 thành viên tham dự vào Ban quản trị. Trưởng ban và phó ban quản trị không được thuộc chung 01 khối nhà.
2. Trong trường hợp số lượng người ứng cử, đề cử nhiều hơn số lượng được bầu, mà những người trúng cử cuối cùng có số phiếu bằng nhau thì Hội nghị giao cho Ban Kiểm phiếu lập danh sách những người có số phiếu ngang nhau để tất cả các đại biểu tham dự Hội nghị bầu lại bằng hình thức biểu quyết. Người có số phiếu cao hơn sẽ là thành viên Ban quản trị. Trường hợp biểu quyết lại mà số phiếu vẫn ngang nhau thì ban Tổ chức Hội nghị xem xét, quyết định cách thức giải quyết.



-



3. Trường hợp vì một lý do nào đó người trúng cử không muốn tiếp nhận vị trí thành viên Ban quản trị thì người có số phiếu liền kề sẽ thay thế trở thành thành viên Ban quản trị.
4. 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 Huyện theo quy định.

Điều 9. Bầu bổ sung thành viên Ban quản trị miễn nhiệm hoặc bị bãi miễn

1. Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định của pháp luật và các Quy chế có liên quan của Nhà chung cư.
2. Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định trên đây thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi văn bản xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ của khối nhà có thành viên Ban quản trị cần thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của khối nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của khối nhà này để bầu người thay thế. Trường hợp có quá 1/3 số thành viên Ban quản trị xin miễn nhiệm cùng thời điểm thì buộc phải tổ chức Hội nghị bất thường để bầu bổ sung, thay thế mà không dùng hình thức xin ý kiến bằng văn bản.
3. Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Bản Quy chế này đã được Hội nghị nhà chung cư nhất trí thông qua và hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/8/2023

Điều 11. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế (nếu có) sẽ do Ban quản trị chủ trì thực hiện và trình Hội nghị nhà chung cư thông qua././

