BAN TỔ CHỨC HNNCC LẦN ĐẦU
TÒA NHÀ S1&S2 KHU CĂN HỘ VỊNH ĐẢO
SKY OASIS RESIDENCES

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 20 tháng 08 năm 2023

QUY CHẾ HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Cơ sở pháp lý

Quy chế họp Hội nghị nhà chung cư ("HNNCC") lần đầu tòa nhà S1&S2 – Khu căn hộ Vịnh Đảo – Sky Oasis Residences, có địa chỉ tại Khu Đô thị Ecopark, xã Xuân Quan, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (sau đây gọi tắt là "Quy chế") được ban hành dựa trên:

- Luật Nhà ở năm 2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 hợp nhất Thông tư về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 2. Mục đích của việc ban hành Quy chế

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu, cũng như Người sử dụng căn hộ tại Nhà chung cư.
2. Đảm bảo sự minh bạch, công khai trong việc họp của HNNCC.

Điều 3. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng đối với các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu nhà chung cư, Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành và Ban Quản trị nhà chung cư S1&S2 – Khu căn hộ Vịnh Đảo – Sky Oasis Residences.
2. Người tham dự HNNCC phải ăn mặc, phát ngôn lịch sự, nghiêm túc, tham gia thảo luận và đóng góp ý kiến đúng chương trình, nội dung của hội nghị.
3. Người tham dự HNNCC không được làm ồn, gây rối tại hội nghị. Chủ tọa HNNCC có quyền mời các cá nhân vi phạm quy định này ra khỏi hội nghị.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trừ khi được định nghĩa khác, các thuật ngữ dùng trong Quy chế này cũng có nghĩa như định nghĩa trong Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư S1&S2 – khu căn hộ Vịnh Đảo - Sky Oasis Residences và Quy chế quản lý và sử dụng chung cư theo quy định tại Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng và các văn bản pháp luật liên quan hiện hành.

CHƯƠNG II

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 5. Thẩm quyền của HNNCC

HNNCC có thẩm quyền cao nhất và quyết định những vấn đề quan trọng nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này, bao gồm:

1. Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; quyết định và thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
2. Thông qua, bổ sung, sửa đổi Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư, Quy chế bầu Ban quản trị, Quy chế hoạt động của Ban quản trị, Quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị và Quy chế này.
3. Quyết định/thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư, doanh nghiệp thực hiện bảo trì Nhà chung cư.
4. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
5. Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
6. Quyết định những nội dung quan trọng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

   HNNCC có thể được tổ chức dưới hình thức tập trung hoặc lấy phiếu xin ý kiến do Ban quản trị quyết định tùy theo tình hình thực tế số lượng các nội dung cần thông qua.

Điều 6. HNNCC lần đầu

1. Tổ chức họp trù bị:

   Trước khi tổ chức HNNCC lần đầu, Chủ đầu tư dự án Nhà chung cư phải tổ chức họp trù bị. Cuộc họp trù bị HNNCC được tổ chức với sự tham gia của đại diện Chủ đầu tư, các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ (trong một số trường hợp dưới đây có thể gọi chung là chủ sở hữu căn hộ) để thảo luận một hoặc một số nội dung:

   a. Thống nhất chương trình nghị sự của HNNCC lần đầu;

   b. Thống nhất danh sách đề cử, ứng cử vào vị trí thành viên của Ban quản trị;

   c. Thống nhất thể thức tổ chức và cử đại biểu tham dự HNNCC. Đại biểu tham dự phải là:

      - Chủ sở hữu;
      - Người được ủy quyền từ chủ sở hữu phải có ủy quyền phù hợp được Ban tổ chức hội nghị chấp thuận.

2. HNNCC lần đầu được tổ chức khi có tối thiểu trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư đã nhận bàn giao tham dự/ủy quyền tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định 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 xã Xuân Quan tổ chức hội nghị nhà chung cư.

3. HNNCC lần đầu quyết định/thông qua các nội dung sau đây:

   a. Quy chế họp HNNCC;

   b. Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;

   c. Sửa đổi, bổ sung Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

   d. Lựa chọn đơn vị (doanh nghiệp) quản lý vận hành Nhà chung cư;

   e. Mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

   f. Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

   g. Quyết định mô hình hoạt động của Ban quản trị, thông qua dự thảo Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

   h. Quyết định các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

   i. Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

   - HNNCC lần đầu chỉ quyết định hoặc thông qua kế hoạch/phương án lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, mức giá dịch vụ, các khoản kinh phí mà chủ sở hữu phải đóng góp. Việc thông qua các nội dung trên sẽ được tiến hành thông qua HNNCC bất thường, hoặc định kỳ (việc này sẽ do Ban quản trị mới phối hợp với Chủ đầu tư để tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư, quỹ bảo trì, phân định diện tích chung riêng và xây dựng phương án phù hợp, có lợi cho cư dân nhất).
   - Thông qua kế hoạch bàn giao quỹ bảo trì, bàn giao hồ sơ nhà chung cư, phân định diện tích chung riêng và phương án chuyển tiếp quyền quản trị đơn vị quản lý vận hành tòa nhà từ Chủ đầu tư sang Ban quản trị mới.
   - Bổ sung nội dung bầu ban kiểm soát, để giúp cho Ban quản trị kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, chính xác và trung thực trong công tác quản lý, đảm bảo tính tuân thủ quy định về quá trình điều hành hoạt động kinh doanh, ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và việc chấp hành các quy chế, quy định, nghị quyết của Ban quản trị (nếu có).
   - Bổ sung hình thức Ủy quyền
     - Ủy quyền bằng Email từ Email chính chủ (đã đăng ký) của chủ sở hữu tới Email Ban quản lý tòa nhà theo mẫu sau:

       Tên tôi là:……., CCCD số:……., ngày cấp……., là chủ sở hữu căn hộ…… Tôi đồng ý ủy quyền cho Ông/Bà:…… ,căn hộ……., số CCCD……, ngày cấp……. để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ như tham dự, biểu quyết, quyết định các vấn đề liên quan tại HNNCC lần đầu tòa nhà S1&S2- Khu căn hộ Vịnh Đảo - Sky Oasis Residences. Gửi vào Email: SkyOasis-DVKH@savills.com.vn

- Ủy quyền bằng tin nhắn (SMS) từ số điện thoại chính chủ (đã đăng ký) của chủ sở hữu và theo mẫu sau:

  "Hôm nay ngày .....Tôi tên là..... Chủ sở hữ căn hộ số ..... Số CCCD: .....ngày cấp .....ủy quyền cho ông/bà..... căn hộ số..... CCCD số..... ngày cấp ..... thay mặt tôi tham gia, biểu quyết, bổ nhiệm tại HNNCC lần thứ nhất tòa nhà S1&S2. Gửi đến hotline Ban quản lý tòa nhà: 0862 079 766.

4. Trong trường hợp các quy định hiện hành không cho phép tổ chức họp tập trung, HNNCC lần đầu có thể được tổ chức bằng hình thức không tập trung. Hội nghị tổ chức theo phương thức này được xem là hợp lệ khi có trên 50% chủ sở hữu/Người được chủ sở hữu căn hộ ủy quyền gửi ý kiến bằng văn bản hoặc qua email/tin nhắn zalo từ số điện thoại đã đăng ký với Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Trước khi tiến hành bầu Ban quản trị thì cần trên 50% chủ sở hữu/Người được chủ sở hữu căn hộ ủy quyền đồng ý thông qua dự thảo Quy chế tổ chức HNNCC và Quy chế bầu Ban quản trị.

Điều 7. HNNCC thường niên

1. HNNCC thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc một số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất. HNNCC thường niên được tổ chức để:
   a. Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị nhà chung cư;
   b. Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư của năm sau;
   c. Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;
   d. Quyết định các nội dung khác theo quy định hiện hành.
2. Ngày tổ chức HNNCC là ngày thứ bảy hoặc chủ nhật để đảm bảo các đại biểu đều có thể tham gia hội nghị. Thông báo mời họp được gửi tới các đại biểu trong thời gian ít nhất 01 tuần trước khi tiến hành hội nghị bằng đường bưu điện, trao tay, thư điện tử hoặc hình thức thuận tiện, phù hợp khác.
3. Đối với HNNCC thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề: (i) miễn nhiệm, bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới, (ii) thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của nhà chung cư đó tham dự.
4. Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu nhà chung cư; Ban quản trị có thể quyết định tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
5. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 1 hoặc 3 trên đây thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã Xuân Quan chủ trì tổ chức hội nghị.

Điều 8. HNNCC bất thường

1. HNNCC sẽ được tổ chức bất thường trong các trường hợp sau:
   a. Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức HNNCC bất thường;
   b. Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;
   c. Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đạt đủ số người đồng ý theo quy định;
   d. Ban quản trị nhà chung cư đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
   e. Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của tập thể trên 50% là đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà;
   f. Các trường hợp theo quy định tại Quy chế tài chính; các vấn đề không thuộc nội dung họp HNNCC thường niên.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự HNNCC bất thường được quy định như sau:
   a. Trường hợp họp HNNCC để bầu Trưởng ban, Phó ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban quản trị nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của nhà chung cư tham dự;
   b. Trường hợp bầu thay thế các thành viên Ban quản trị thì chỉ cần gửi xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của HNNCC 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 Điều này thì phải họp HNNCC bất thường để bầu người thay thế;
   c. Trường hợp tổ chức HNNCC theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp HNNCC bất thường tham dự;
3. Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu nhà chung cư.
4. Lấy ý kiến HNNCC bằng văn bản: Trừ trường hợp pháp luật hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cho phép, nếu Ban quản trị nhận thấy không cần thiết hoặc không thể tổ chức HNNCC bất thường để thông qua bất kỳ một vấn đề nào thuộc thẩm quyền của HNNCC, Ban quản trị có thể tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu. Phiếu lấy ý kiến do Ban quản trị quyết định tùy từng thời điểm và gồm các thông tin tối thiểu: Nội dung cần lấy ý kiến, các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến nội dung biểu quyết, vị trí đánh dấu ý kiến biểu quyết (biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến), thời hạn và địa chỉ gửi phiếu lấy ý kiến cho Ban quản trị, chữ ký của người được lấy ý kiến và phải đảm bảo đã gửi Phiếu lấy ý kiến (thông

qua hình thức gửi trực tiếp/email, chuyển phát nhanh) cho 100% chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ. Các vấn đề biểu quyết bằng văn bản được thông qua khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ thông qua.

Điều 9. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại HNNCC

1. Thành phần tham dự HNNCC:
   a. HNNCC lần đầu: Thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân xã Xuân Quan;
   b. HNNCC bất thường và HNNCC thường niên: Thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện của Ủy ban nhân dân xã Xuân Quan;
2. Quyền biểu quyết tại HNNCC được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:
   a. 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 $1m^2$ diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết;
   b. Mỗi căn hộ chung cư được quyền cử 01 đại diện tham gia HNNCC. Người đại diện phải trên 18 tuổi và có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được 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/tham gia cho ý kiến tại hội nghị nhà chung cư.
3. Mọi quyết định của HNNCC được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp HNNCC.
4. Trong trường hợp HNNCC có nhiều vấn đề cần thông qua, nếu một/một số vấn đề chưa được thông qua thì các vấn đề đã được thông qua vẫn có hiệu lực thi hành.
5. Đối với trường hợp HNNCC lần đầu tổ chức bằng hình thức không tập trung thì các nội dung của HNNCC sẽ được các chủ sở hữu/Người được chủ sở hữu căn hộ ủy quyền thông qua bằng phương thức ký trực tiếp vào bản cứng hoặc gửi ý kiến qua email/tin nhắn zalo từ số điện thoại đã đăng ký với Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 10. Điều hành và cách thức tổ chức cuộc họp HNNCC lần đầu

1. Ban Tổ chức là đơn vị quyết định cách thức điều hành và tổ chức cuộc họp HNNCC lần đầu.
2. Ban Tổ chức thành lập Ban Chủ tọa, Ban Kiểm tra tư cách đại biểu, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu và các bộ phận khác hỗ trợ Ban Tổ chức triển khai cuộc họp.
3. Người tham dự HNNCC có quyền phát biểu ý kiến và biểu quyết về các vấn đề theo đúng Chương trình hội nghị.

4. Hội nghị thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách biểu quyết trực tiếp (bằng thẻ biểu quyết hoặc hình thức khác do Ban chủ tọa quyết định) theo cách thức tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến.
5. Người tham dự HNNCC tuân theo sự điều hành của Ban Chủ tọa để hội nghị được tiến hành một cách có trật tự, theo đúng chương trình được thông qua.
6. Trường hợp HNNCC lần đầu tổ chức theo hình thức không tập trung, Ban tổ chức sẽ thành lập Ban Bầu cử và các tổ hỗ trợ để phục vụ hội nghị. Về hình thức thông qua các văn bản, chủ sở hữu/Người được chủ sở hữu ủy quyền sẽ cho ý kiến đồng ý hoặc không đồng ý bằng văn bản (ký xác nhận vào bản cứng) hoặc gửi ý kiến bằng email/zalo đã đăng ký với Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư tới thư điện tử của Ban tổ chức.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Bản quy chế này được HNNCC nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 20/8/2023. Các nội dung khác liên quan đến HNNCC chưa được đề cập trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành;
2. Các thành viên Ban quản trị, các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, đơn vị thực hiện bảo trì Nhà chung cư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư có trách nhiệm tôn trọng và thực hiện các quy định tại Quy chế này.

Điều 12. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

1. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này (nếu có) sẽ được thực hiện và trình HNNCC thông qua trong các kỳ Hội nghị thường niên hoặc bất thường.
2. Ban quản trị có trách nhiệm chủ trì lấy ý kiến cư dân trong Nhà chung cư để nghiên cứu, đề xuất các nội dung sửa đổi, bổ sung trước khi trình HNNCC thông qua./.