

THƯ MỜI

***Ứng cử, đề cử ứng viên tham gia vào Ban quản trị nhà chung cư
S1&S2 Sky Oasis Nhiệm kỳ 2026 -2029***

Kính gửi: Quý cư dân, Quý chủ sở hữu Nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis

Nhiệm kỳ hoạt động của BQT là 03 năm. Căn cứ Khoản 3, Điều 19 Thông tư số 05/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng V/v Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: “*Ban quản trị quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm, kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và được bầu lại tại Hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp phải họp Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị do bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm khi chưa hết nhiệm kỳ theo quy định tại Điều 26 của Quy chế này*”.

Hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 20.08.2023 đã bầu ra BQT nhiệm kỳ 2023-2026. Trên cơ sở Quyết định số 12126/QĐ-UBND huyện Văn Giang, QĐ của UBND xã Xuân Quan, QĐ của UBND xã Phụng Công, thời hạn nhiệm kỳ của BQT sẽ kết thúc vào ngày 10/11/2026. Theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Thông tư số 05/TT-BXD ngày 31/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, trước khi kết thúc nhiệm kỳ, BQT phải tổ chức HNNCC để bầu ra BQT nhiệm kỳ mới.

Để giúp ứng viên/người nhận đề cử tham gia BQT khóa mới có đầy đủ thông tin, BQT xin gửi tiêu chuẩn của người tham gia BQT theo quy định tại thông tư số 05/TT-BXD ngày 31/07/2024 và một số yêu cầu thực tế xuất phát từ hoạt động của BQT nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis trong nhiệm kỳ vừa qua (*để tham khảo*).

1. Tiêu chuẩn đề cử/ ứng cử viên tham gia vào Ban quản trị

Thông tư 05/TT-BXD ngày 31/07/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 20. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và có từ 20 căn hộ trở lên thì phải thành lập Ban quản trị; thành viên Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án không cử đại diện tham gia Ban quản trị.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị là đại diện chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư.

2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị theo quy định tại Điều 23 của Quy chế này thì trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày được công nhận, các thành viên Ban quản trị phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị. Trường hợp thành viên Ban quản trị là người nước ngoài thì phải là người sử dụng được tiếng Việt trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị.

2. Thời gian làm việc của các thành viên BQT.

Thực tế hoạt động ba năm vừa qua, thành viên BQT rất cần những ứng viên có/dành được nhiều thời gian cho hoạt động của BQT. Rất nhiều việc, sự vụ bất kể ngày hay đêm cũng cần thành viên BQT phải giải quyết, xử lý. Rất cần các ứng viên tâm huyết làm việc tự nguyện, cống hiến làm việc cho cộng đồng.

3. Về các công việc phải thực hiện của thành viên Ban quản trị

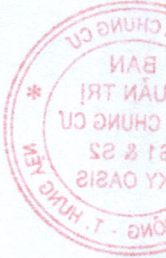
3.1 Chủ trì soạn thảo các bộ quy chế nhà chung cư (04 bộ quy chế và 02 bản Nội quy: Quy chế hợp HNNCC; Quy chế bầu cử của HNNCC; Quy chế tổ chức và hoạt động của BQT; Quy chế thu chi tài chính của BQT; Nội quy nhà chung cư; Nội quy phòng SHCĐ), xin ý kiến cư dân/chủ sở hữu vào dự thảo các bản quy chế, nội quy, tiếp thu hoàn thiện trình HNNCC; tổ chức ban hành các bộ quy chế, nội quy; thông báo các hoạt động của BQT; các văn bản trên, có thể được sửa đổi, bổ sung hàng năm trên cơ sở thực tế hoạt động để điều chỉnh cho phù hợp.

3.2 Soạn thảo các thư mời chào hàng cạnh tranh các gói bảo trì, kiểm định hệ thống máy móc, thiết bị của tòa nhà (thang máy; thang cuốn; PCCC; ĐHKK; máy bơm nước; thông tắc trục; hút bể phốt; hút bể tách mỡ; kiểm định thang máy; hệ thống tiếp địa; hệ thống điều hòa);

3.3 Lập kế hoạch bảo trì, gửi thư mời chào cạnh tranh lãi suất tiền gửi ngân hàng; tổ chức chấm thầu, lựa chọn nhà thầu bảo trì, nhà thầu sửa chữa, thay thế phụ kiện, thiết bị hỏng, lỗi trong quá trình khai thác sử dụng.

3.4 Soạn thảo các văn bản, công văn gửi chủ đầu tư, đơn vị QLVH, các nhà thầu; thương thảo đàm phán phương án QLVH, tổ chức lựa chọn đơn vị QLVH, đàm phán, thương thảo văn bản HĐ, các phụ lục HĐ; phát phiếu xin ý kiến biểu quyết của cư dân/chủ sở hữu;

3.5 Lập báo cáo hoạt động của BQT; báo cáo thu chi tài chính; báo cáo và kế hoạch thực hiện công tác bảo trì.



Đặc thù hoạt động BQT là mọi việc đều phải thực hiện theo biểu quyết. Do vậy, để xử lý giải quyết bất cứ vấn đề gì, BQT đều phải triệu tập các thành viên dự họp hoặc xin ý kiến biểu quyết Online. Lịch họp BQT thường không cố định, lịch họp BQT phụ thuộc vào tình hình cần xử lý, giải quyết các công việc của nhà chung cư.

3.6 Công tác giám sát đơn vị QLVH;

3.7 Công tác giám sát các nhà thầu thực hiện các gói bảo trì, gói kiểm định, các gói sửa chữa thay thế thiết bị lỗi, hỏng theo thời gian và quá trình sử dụng.

3.8 Công tác cộng đồng: tham gia tổ chức, phối hợp cùng cư dân các hoạt động cộng đồng nhà chung cư.

3.9 Tổ chức, bố trí lịch tiếp cư dân, trả lời các kiến nghị, ý kiến đóng góp của Quý cư dân/Quý chủ sở hữu.

4. Thời gian nhận Đơn ứng cử, đề cử cụ thể Tháng 5 như sau:

Từ ngày **11/05/2026 đến hết ngày 31/05/2026** các ứng viên ứng cử, nhận đề cử có thể nhận Đơn ứng cử/Đề cử + Sơ yếu lý lịch tại bộ phận Lễ tân của tòa nhà S1,&S2. Sau khi điền đầy đủ các thông tin theo mẫu, đề nghị các ứng viên, người nhận đề cử nộp Đơn + Sơ yếu lý lịch cho Lễ tân tòa nhà.

BQT sẽ mời các ứng viên BQT khóa mới (nhiệm kỳ 2026-2029) tham gia các hoạt động cùng BQT, để các ứng viên có thêm kinh nghiệm cho hoạt động của BQT.

Hội nghị nhà chung cư tổ chức ngày 23.08.2026 sẽ bầu ra các thành viên của BQT khóa mới, nhiệm kỳ 2026-2029. Để HNNCC 2026 có thể bầu chọn các ứng viên tham gia BQT khóa mới đáp ứng được các tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật, là người đại diện hợp pháp cho chủ sở hữu, bảo vệ quyền lợi, trách nhiệm của chủ sở hữu trong các hoạt động QLVH nhà chung cư, BQT rất mong nhận được nhiều sự quan tâm của Quý cư dân/Quý chủ sở hữu đăng ký tham gia ứng cử/đề cử ứng viên vào Ban quản trị khóa mới (nhiệm kỳ 2026-2029).

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên (Gửi qua email chủ sở hữu);
- Lưu: VP BQT.

**T/M BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN**



Phạm Quang Hiến

