

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

QUY CHẾ

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ

- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 01/07/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư,
- Căn cứ Nội quy Nhà Chung Cư Khu Căn hộ Vinhomes Gardenia.

Điều 1: Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

- 1.1. Quy chế này quy định về nguyên tắc tổ chức, hoạt động, chế độ trách nhiệm, cách thức làm việc, quan hệ công tác và trình tự giải quyết công việc của Ban Quản Trị.
- 1.2. Các thành viên trong Ban Quản Trị, tổ chức doanh nghiệp, cá nhân có quan hệ làm việc với Ban Quản Trị chịu sự điều chỉnh của Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2: Các định nghĩa

- 2.1. “**Ban Quản Trị**” là Ban Quản Trị của Cụm Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác trong quá trình sử dụng các Căn Hộ.
- 2.2. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104179545 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009 được quyền xây dựng và khai thác Dự án Khu Chức năng đô thị Thành phố Xanh tại Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- 2.3. “**Chủ Sở Hữu Căn hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ tại Khu Căn Hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của

pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- 2.4. **“Người Cư Ngụ Khác”** là những người sử dụng, thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, khách thăm, người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại, người có hộ khẩu tạm trú, thường trú hợp pháp tại mỗi Căn Hộ trong Khu Chung Cư hoặc bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- 2.5. **“Công Ty Quản Lý”** là một công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Khu Căn Hộ và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.
- 2.6. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những căn hộ, Tòa nhà thuộc Cụm Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia (gồm 03 Tòa: A1, A2, A3).
- 2.7. **“Nội Quy”** là Nội Quy Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm Hợp đồng mua bán và các phụ lục, văn bản đính kèm về việc sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- 2.8. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
- 2.9. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Nội Quy Khu Căn Hộ.
- 2.10. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ, theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).

Điều 3: Tên gọi, địa chỉ, thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị

3.1. Tên gọi, địa chỉ của Ban Quản Trị:

Tên gọi: BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ VINHOMES GARDENIA.

Địa chỉ: Khu Căn hộ Vinhomes Gardenia, Đường Hàm Nghi, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.2. Thành phần Ban Quản Trị:

- (a) Theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị sẽ có tối đa là **10 thành viên**, trong đó:

- (i) Mỗi Tòa nhà có 03 thành viên là các Chủ Sở Hữu được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu;
- (ii) 01 thành viên là đại diện do Chủ Đầu Tư chỉ định (trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu Căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư).
- (b) Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ bầu một thành viên Ban Quản Trị làm Trưởng Ban đại diện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, mỗi tòa nhà cử 01 đại diện làm Phó Ban Quản Trị, trong đó 01 Phó Ban là đại diện do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị. Việc đề cử Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị như sau:
 - (i) Ứng viên Trưởng Ban Quản Trị do các thành viên Ban Quản Trị đề cử bằng hình thức bỏ phiếu kín hoặc biểu quyết trực tiếp tại Hội Nghị Nhà Chung Cư nhưng phải là người đạt số phiếu bầu/biểu quyết đa số;
 - (ii) Ứng viên Phó Ban Quản trị do các thành viên Ban Quản trị đại diện của Tòa nhà đó đề cử.
- (c) Trưởng Ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng Ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng Ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên còn lại của Ban Quản Trị giữ chức Quyền Trưởng Ban theo nguyên tắc đa số (trên 50%) thành viên Ban Quản Trị biểu quyết thông qua. Việc bầu Trưởng Ban thực hiện theo quy định của pháp luật.

3.3. Thành viên Ban Quản Trị:

- (a) Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ có quyền ứng cử hoặc đề cử Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc người khác có đủ tiêu chuẩn, điều kiện như được quy định tại Quy chế này làm ứng viên bầu làm thành viên Ban Quản Trị theo quy trình sau đây:
 - (i) Việc ứng cử/đề cử phải được tiến hành tại các Tòa nhà. Ứng viên chính thức đại diện của Tòa nhà để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu là ứng viên được cuộc họp (do Ban Quản Trị chủ trì) của Tòa nhà bầu ra hợp lệ, hợp pháp. Danh sách ứng viên chính thức phải gửi cho Ban Quản Trị vào trước 10 ngày ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư tiến hành bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật và theo Quy chế bầu cử Ban Quản Trị;
 - (ii) Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do Ban Quản Trị quy định phù hợp với quy định của pháp luật và Quy chế bầu cử Ban Quản Trị.
- (b) Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban Quản Trị: ✓

- (i) Hiện đang sinh sống tại Căn Hộ trong Khu Căn Hộ và là Chủ Sở Hữu hoặc người được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự Hội Nghị (trừ thành viên đại diện Chủ Đầu Tư);
- (ii) Từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự;
- (iii) Được Chủ Sở Hữu/Người được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự Hội Nghị đề cử hoặc tự ứng cử hợp lệ;
- (iv) Ưu tiên các ứng cử viên có thời gian, có kiến thức, kinh nghiệm về quản lý, điều hành, có trình độ chuyên môn phù hợp với tính chất công việc về xây dựng, kiến trúc, điện, nước, tài chính, pháp luật tham gia Ban Quản Trị.

(c) Thành viên Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Sở Hữu Căn Hộ có thể bị miễn nhiệm, bãi miễn trước thời hạn nhiệm kỳ khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ khi không đáp ứng được các tiêu chí của thành viên Ban Quản Trị nêu tại điểm (b) Khoản này, bị chết, mất tích, không còn là Chủ Sở Hữu Căn Hộ, hoặc từ chức hoặc không tham gia họp Ban Quản Trị liên tục (ngoại trừ trường hợp đã ủy quyền cho thành viên khác) trong 03 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm; hoặc vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;

(d) Thành viên Ban Quản Trị có thể từ chức, từ nhiệm tại bất kỳ thời điểm nào và việc từ chức, từ nhiệm đó có hiệu lực ngay khi văn bản thông báo từ chức được gửi cho Ban Quản Trị, trừ khi thông báo chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực tại thời điểm khác. Trừ trường hợp Nội Quy này hoặc pháp luật quy định khác đi, việc từ chức của thành viên Ban Quản Trị không bắt buộc phải được Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị hoặc bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào phê chuẩn. Việc từ nhiệm, bãi nhiệm của Trưởng Ban, Phó Trưởng Ban thực hiện theo quy định của pháp luật;

(e) Trong những trường hợp thành viên bị bãi nhiệm hoặc từ chức trên, việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

(i) Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ của Tòa 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 Tòa 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 thì phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường của Tòa nhà này để bầu người thay thế.

(ii) Trong trường hợp thành viên Ban Quản Trị bị bãi nhiệm hoặc từ chức nêu trên dẫn đến việc phải bầu lại Trưởng Ban Quản Trị, thì Ban Quản Trị phải chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để bầu lại Trưởng Ban Quản Trị. *g*

- (f) Thành viên Ban Quản Trị có thể được bầu bổ sung bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư và/hoặc hội nghị của mỗi tòa nhà bằng cuộc họp thường niên/cuộc họp bất thường hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định của pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ.

3.4. Mô hình triệu tập cuộc họp Ban Quản trị

Ban Quản Trị là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và triệu tập cuộc họp Ban Quản Trị theo mô hình triệu tập **Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần**. Thể thức triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định khác của pháp luật.

Điều 4: Nhiệm kỳ và nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị

4.1. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị:

- (a) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp Quận có thẩm quyền ký quyết định công nhận. Và có thể được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ (trừ trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để thay thế Ban Quản Trị). Thành viên của Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư có thể được bầu lại hoặc được chỉ định với số nhiệm kỳ không hạn chế;
- (b) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc vẫn tiếp tục hoạt động và có các quyền, nghĩa vụ của Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu, được Ủy ban nhân dân cấp Quận ra quyết định công nhận và tiếp quản công việc;
- (c) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc được bổ sung trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản Trị;
- (d) Trong vòng mười (10) ngày kể từ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp Quận nơi có Khu Căn Hộ để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy ban nhân dân cấp Quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

4.2. Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số của những người dự họp và ý kiến ủy quyền của thành viên vắng mặt trong cuộc họp.

Điều 5: Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị

5.1. Ban Quản Trị Khu Căn Hộ có trách nhiệm và quyền hạn sau đây:

- (a) Đôn đốc, kiểm tra, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- (b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

- (c) Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- (d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại Luật nhà ở;
- (e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- (f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- (g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
- (h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;
- (i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- (k) Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn Hộ trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị;
- (l) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Khu Căn Hộ trong việc sử dụng Khu Căn Hộ; tạo điều kiện để Công Ty Quản Lý vận hành Khu Căn Hộ hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
- (m) Chuẩn bị và đề xuất kế hoạch và ngân sách bảo trì định kỳ hoặc đột xuất cho Các Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Căn Hộ và Các Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án (trương ứng với phần được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1) để Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt cho từng năm. Lựa chọn doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư ủy quyền cho Ban Quản Trị quyết định lựa chọn đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn Hộ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

- (n) Giám sát hoạt động và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về hoạt động quản lý vận hành Khu Căn Hộ do Công Ty Quản Lý thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (o) Phối hợp với Chủ Đầu Tư để quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (bao gồm Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị);
- (p) Trực tiếp hoặc ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thu phí quản lý hàng tháng sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận;
- (q) Trong trường hợp phát sinh các sự kiện của mỗi Tòa nhà, thành viên Ban Quản Trị của tòa nhà đó có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các bộ phận, cơ quan liên quan để giải quyết các công việc liên quan;
- (r) Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật và các công việc do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

5.2. Phụ cấp trách nhiệm và chi phí hành chính của Ban Quản Trị:

- (a) Thành viên Ban Quản Trị được hưởng phụ cấp trách nhiệm và chi phí hành chính. Mức cụ thể của từng thành viên do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tùy từng thời điểm. Để làm rõ, trong suốt thời gian Chủ Đầu Tư áp dụng chính sách tri ân phí dịch vụ, mức phụ cấp trách nhiệm và chi phí hành chính của các thành viên Ban Quản Trị sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở hạn mức do Công Ty Quản Lý đề xuất;
- (b) Phụ cấp trách nhiệm và chi phí hành chính của các thành viên Ban Quản Trị do Công Ty Quản Lý trích từ phí quản lý để chi trả cho Ban Quản Trị vào ngày cuối cùng hàng tháng.

Điều 6: Quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng Ban Quản Trị

Trưởng Ban Quản Trị có các quyền hạn và trách nhiệm cụ thể như sau:

- 6.1. Nhân danh Ban Quản Trị để tiếp xúc với các cơ quan nhà nước, cơ quan thông tin đại chúng, các tổ chức kinh tế - xã hội và các tổ chức kinh tế để thảo luận, trình bày và phát biểu về các vấn đề liên quan đến Khu Căn Hộ nhưng không được quyền đưa ra bất kỳ thỏa thuận, lời hứa, cam kết nào về các công việc hay hợp đồng cụ thể mà không có quyết định của Ban Quản Trị;
- 6.2. Chủ trì việc chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp, triệu tập và chủ tọa cuộc họp Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- 6.3. Lập chương trình và kế hoạch hoạt động hàng năm của Ban Quản Trị; xây dựng và triển khai thực hiện các chương trình hoạt động nhằm xây dựng Khu đô thị văn minh và hiện đại;
- 6.4. Thay mặt Ban Quản Trị ký các quyết định, Hợp đồng dịch vụ quản lý, Hợp đồng bảo trì và các văn bản thuộc thẩm quyền của Ban Quản Trị để thực hiện trong nội bộ Khu Căn Hộ hoặc gửi các cơ quan hữu quan;

- 6.5. Trong trường hợp Trưởng Ban Quản Trị vắng mặt, Trưởng Ban Quản Trị được phép ủy quyền cho Phó Ban Quản Trị hoặc một thành viên khác thực hiện nhiệm vụ của Trưởng Ban Quản Trị ("Người Được Ủy Quyền"). Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ phạm vi công việc và thời gian thực hiện và gửi cho tất cả các thành viên Ban Quản Trị trước khi Người Được Ủy Quyền thực hiện công việc được ủy quyền. Trường hợp Trưởng Ban Quản Trị không thể thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình mà không cử người ủy quyền, các thành viên còn lại của Ban Quản Trị sẽ tiến hành triệu tập cuộc họp Ban Quản Trị để lựa chọn một trong số các Phó Ban Quản Trị tạm thời điều hành các công việc thuộc thẩm quyền của Trưởng Ban Quản Trị cho đến khi Trưởng Ban Quản Trị có mặt hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Trưởng Ban Quản Trị mới trong trường hợp Trưởng Ban Quản Trị không tiếp tục đảm nhận vị trí hoặc không đủ/mất/chấm dứt năng lực hành vi dân sự;
- 6.6. Trưởng Ban sẽ làm Chủ tọa họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (trừ trường hợp Trưởng Ban vắng mặt hoặc không đủ/mất/chấm dứt năng lực hành vi dân sự) và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho;
- 6.7. Quyền và trách nhiệm khác được quy định tại Quy chế này và pháp luật.

Điều 7: Quyền và trách nhiệm của Phó Ban Quản Trị

Phó Ban là người hỗ trợ Trưởng Ban Quản Trị trong việc thực hiện các công việc quản lý, tổ chức và điều hành, được Trưởng Ban Quản Trị phân công phụ trách quản lý, điều hành các hoạt động chuyên trách của Ban Quản Trị.

Phó Ban Quản Trị có các quyền hạn và trách nhiệm cụ thể như sau:

- 7.1. Có quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng Ban Quản Trị nếu được Trưởng Ban Quản Trị ủy quyền bằng văn bản;
- 7.2. Quyền tham gia, thảo luận và biểu quyết các vấn đề tại các phiên họp của Ban Quản Trị;
- 7.3. Quyền được bảo lưu ý kiến khi có những ý kiến khác với quyết định của Trưởng Ban Quản Trị. Trong trường hợp đó, Phó Ban vẫn phải tuân thủ mọi quyết định của Trưởng Ban nhưng có quyền trình ý kiến của mình bằng văn bản lên phiên họp Ban Quản Trị gần nhất để Ban Quản Trị xem xét;
- 7.4. Được hưởng phụ cấp theo quy định tại Quy chế này;
- 7.5. Quyền và trách nhiệm khác được quy định tại Quy chế này và pháp luật;
- 7.6. Là Trưởng nhóm thành viên Ban Quản Trị của Tòa nhà (gọi tắt là Trưởng Tòa nhà), chịu trách nhiệm chủ trì điều phối các thành viên Ban Quản Trị của Tòa nhà đó phối hợp với Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và các ban ngành để giải quyết vấn đề của Tòa nhà đó, bao gồm nhưng không giới hạn trách nhiệm chủ trì thông qua kế hoạch bảo trì, phê duyệt chi phí bảo trì và giải quyết các vấn đề liên quan của Tòa nhà theo quy định của Quy chế này và pháp luật.

Điều 8: Quyền và trách nhiệm của thành viên Ban Quản Trị

- 8.1. Thành viên của Ban Quản Trị hoạt động theo sự phân công của Ban Quản Trị, có nghĩa vụ chấp hành mọi quyết định của Ban Quản Trị. Thành viên Ban Quản Trị chịu trách nhiệm cá nhân khi không tuân thủ quyết định của Ban Quản Trị, khi ra quyết định hoặc can thiệp vào hoạt động vượt quá quyền hạn của mình.
- 8.2. Ngoài các trách nhiệm nêu trên, các thành viên của Ban Quản Trị còn có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:
- (a) Quyền tham gia, thảo luận và biểu quyết các vấn đề tại các phiên họp của Ban Quản Trị;
 - (b) Theo dõi, đôn đốc, đánh giá hoạt động của Khu Căn Hộ để góp ý kiến xây dựng chiến lược, sách lược phát triển Khu Căn Hộ;
 - (c) Có tinh thần trách nhiệm cao trong việc thực hiện quyền hạn của mình cũng như các nhiệm vụ được Trưởng Ban Quản Trị uỷ quyền;
 - (d) Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ.

Điều 9: Cuộc họp của Ban Quản Trị

- 9.1. Ban Quản Trị có thể họp định kỳ hoặc bất thường. Cuộc họp đầu tiên của Ban Quản Trị sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) ngày sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra họp lệ. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của Ban Quản Trị có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định.
- 9.2. Cuộc họp của Ban Quản Trị do Trưởng Ban Quản Trị triệu tập khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một lần.
- 9.3. Trưởng Ban Quản Trị phải triệu tập họp Ban Quản Trị khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trưởng Ban Quản Trị xét thấy cần thiết phải triệu tập để giải quyết các vấn đề phát sinh trong Khu Căn Hộ;
 - (b) Có đề nghị của (các) Phó Ban Quản Trị;
 - (c) Có đề nghị của ít nhất 1/2 thành viên Ban Quản Trị;
 - (d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Đề nghị phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Ban Quản Trị.
- 9.4. Trưởng Ban Quản Trị phải triệu tập họp Ban Quản Trị trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại Điều 9.3 trên đây. Trường hợp Trưởng Ban không triệu tập họp Ban Quản Trị theo đề nghị thì Trưởng Ban Quản Trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại có liên quan; người đề nghị có quyền thay thế Ban Quản Trị triệu tập họp Ban Quản Trị. /-

- 9.5. Trưởng Ban Quản Trị hoặc người triệu tập họp Ban Quản Trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Kèm theo thông báo mời họp phải có tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.
- 9.6. Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Ban Quản Trị được đăng ký tại công ty.
- 9.7. Cuộc họp Ban Quản Trị được tiến hành khi có từ ba phần tư (3/4) tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành, nếu có hơn một nửa số thành viên Ban Quản Trị dự họp.
- 9.8. Thành viên Ban Quản Trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:
- (a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - (b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp theo quy định tại Điều 10.8 dưới đây;
 - (c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến hoặc hình thức tương tự khác;
 - (d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.
- Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Trưởng Ban Quản Trị chậm nhất một giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.
- 9.9. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp của Ban Quản Trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp nếu được đa số thành viên Ban Quản Trị chấp thuận.
- 9.10. Thành viên Ban Quản Trị được ủy quyền bằng văn bản hoặc email cho thành viên Ban Quản Trị khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở số người là thành viên Ban Quản Trị tham gia họp cũng như ủy quyền họp lệ. Ban Quản Trị có thể mời chuyên gia tham dự cuộc họp khi cần thiết.
- 9.11. Cuộc họp của Ban Quản Trị được tổ chức tại phòng họp của Văn Phòng Ban Quản Lý Khu Căn Hộ hoặc địa điểm khác trong dự án. Biên bản họp Ban Quản Trị phải được đọc lại trước tất cả các thành viên tham sự phiên họp và được tất cả các thành viên tham gia ký. Chủ tọa cuộc họp và thư ký phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của biên bản họp Ban Quản Trị và được lưu trữ tại Văn Phòng Ban Quản Lý Khu Căn Hộ.

Điều 10: Thông qua các quyết định và nghị quyết của Ban Quản Trị

- 10.1. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị khi có con dấu. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng Ban hoặc Phó Ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng Ban), trừ trường hợp quy định tại Điều 10.2 và Điều 10.3 dưới đây.
- 10.2. Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
- (a) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - (b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - (c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - (d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - (e) Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- 10.3. Trường hợp Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả Khu Căn Hộ thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý. Trường hợp chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số Tòa nhà trong Khu Căn Hộ thì phải được Trưởng Ban và 100% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.
- 10.4. Trong trường hợp Ban Quản Trị hoặc toàn bộ các thành viên của Tòa nhà có đề xuất, kiến nghị, yêu cầu về công tác quản lý, vận hành và các vấn đề liên quan đến mỗi Tòa nhà, thì các đề xuất, kiến nghị yêu cầu đó phải được sự 100% thành viên Ban Quản Trị đại diện cho Tòa nhà đó đồng ý thông qua.
- 10.5. Việc biểu quyết thông qua kế hoạch, kinh phí/ngân sách bảo trì được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng Quỹ bảo trì được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- 10.6. Ban Quản Trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, email. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản, email được thực hiện khi có ít nhất 02 thành viên Ban Quản Trị trở lên yêu cầu lấy ý kiến của các thành viên. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc được quy định từ Điều 10.1 đến 10.4 trên đây.
- 10.7. Các quyết định của Ban Quản Trị được ban hành dựa trên các nội dung biên bản họp Ban Quản Trị hoặc kết quả lấy ý kiến bằng văn bản, email của các thành viên Ban Quản Trị và phải được sao gửi cho từng thành viên Ban Quản Trị hoặc người được ủy quyền bằng văn bản, email của họ một cách sớm nhất có thể nhưng không muộn hơn 03 (ba) ngày kể

từ khi được người cuối cùng ký trong sổ các thành viên tham gia phiên họp Ban Quản Trị.

Điều 11: Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị

11.1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

- (a) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
- (b) Thành viên Ban Quản Trị không còn là Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư;
- (c) Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác, không sinh sống thường xuyên tại Khu căn hộ (trừ thành viên đại diện cho Chủ Đầu Tư).

11.2. Việc bãi miễn toàn bộ Ban Quản Trị, hoặc thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có đề nghị của trên 50% thành viên Ban Quản Trị hoặc đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- (b) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
- (c) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm nghiêm trọng Quy chế hoạt động hoặc Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- (d) Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 03 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.

11.3. Việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

- (a) 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 tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- (b) Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng quy định tại Điều 11.3 (a) trên đây thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ của tòa 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 tòa 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 Tòa nhà này để bầu người thay thế;
- (c) Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có thể chỉ định người khác đại diện cho mình tham gia Ban Quản Trị thay

thể thành viên tiền nhiệm bằng cách gửi thông báo cho Ban Quản Trị về việc thay đổi người đại diện và người đó sẽ đương nhiên được thay thế vào vị trí của thành viên cũ vào ngày Trưởng Ban nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư;

- (d) Trong trường hợp Trưởng Ban, Phó Trưởng Ban từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm mà Hội Nghị Nhà Chung Cư chưa thể tổ chức bầu lại Trưởng Ban, Phó Trưởng Ban thay thế theo quy định của pháp luật thì Ban Quản Trị sẽ tổ chức họp để bầu một trong các thành viên Ban Quản Trị tạm thời đảm nhận vị trí Quyền Trưởng Ban, Quyền Phó Trưởng Ban Quản Trị. Thành viên được bầu làm Quyền Trưởng Ban Quản Trị, Quyền Phó Trưởng Ban Quản Trị phải được trên 50% thành viên Ban Quản Trị đồng ý.

Điều 12: Sửa đổi, bổ sung Quy chế

- 12.1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua cho đến khi có quyết định sửa đổi, bổ sung thay thế của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật.
- 12.2. Trong quá trình thực hiện, Ban Quản Trị có thể đề xuất sửa đổi, bổ sung, thay thế những quy định của Quy chế này cho phù hợp với hoạt động trong từng giai đoạn và trình Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc bất thường thông qua.
- 12.3. Trong trường hợp các qui định của Nội Quy hoặc quy định của pháp luật liên quan đến Ban Quản Trị thay đổi thì Quy chế này cũng sẽ phải được sửa đổi, bổ sung tương ứng cho phù hợp với các thay đổi trong Nội Quy hoặc quy định của pháp luật.
- 12.4. Đề xuất về sửa đổi, bổ sung, thay thế các quy định của Quy chế này sẽ được Ban Quản Trị tổng hợp, xem xét trước khi lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và trình lên Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 12.5. Thành viên Ban Quản Trị và các bên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy Chế này.
- 12.6. Quy chế này đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và có hiệu lực từ ngày 21/04/2019./