

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



QUY CHẾ TỔ CHỨC HỘI NGHỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ 18T VIỆT HƯNG GREEN PARK

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 002/BQT-QĐ, ngày 29 tháng 07 năm 2023 của BQT
Về việc Ban hành bộ tài liệu của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park)*

Hà Nội, tháng 07 năm 2023

Quy chế hoạt động Ban quản trị của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green park đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua ngày 09/07/2023 và được sửa đổi, bổ sung theo quy định

MỤC LỤC

ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG	TRANG
Điều 01	Hội nghị nhà chung cư	4
Điều 02	Quyền quyết định Hội nghị nhà chung cư	4
Điều 03	Hội nghị nhà chung cư gồm:	4
Điều 04	Thành phần Hội nghị nhà chung cư:	4
Điều 05	Trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư.	4
Điều 06	Biểu quyết tại hội nghị cụm nhà chung cư	4
Điều 07	Tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu.	5
Điều 08	Hội nghị nhà chung cư bất thường	6
Điều 09	Hội nghị nhà chung cư thường niên	7
Điều 10	Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư	8
Điều 11	Kết cấu của Quy chế	9

CƠ SỞ PHÁP LÝ

SỐ TT	NỘI DUNG
1	<i>Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;</i>
2	<i>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;</i>
3	<i>Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư;</i>
4	<i>Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;</i>
5	<i>Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31-10-2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;</i>
6	<i>Thông tư số 05/VBHN-BXD Tháng 7-2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;</i>
7	<i>Hội nghị thường niên của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green park đã được thông qua ngày 09/07/2023</i>

CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Hội nghị nhà chung cư:

Là Hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong Cụm Nhà chung cư).

Điều 2. Quyền quyết định Hội nghị nhà chung cư:

Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 của Luật nhà ở, TT 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ xây dựng.

Điều 3. Hội nghị nhà chung cư gồm:

Hội nghị nhà chung cư lần đầu, Hội nghị cụm nhà chung cư thường niên, Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường.

Điều 4. Thành phần Hội nghị nhà chung cư được quy định như sau:

1. Thành phần hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu gồm: đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ và diện tích khác đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành và đại diện UBND phường Giang Biên dự họp.

2. Thành phần hội nghị nhà chung cư thường niên và bất thường gồm đại diện Chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ, đại diện đơn vị quản lý vận hành.

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư.

1. Trách nhiệm tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu do chủ đầu tư thực hiện trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao.

2. Trách nhiệm tổ chức Hội nghị cụm nhà chung cư từ lần hai trở đi (gồm Hội nghị nhà chung cư thường niên và Hội nghị nhà chung cư bất thường) do Ban quản trị thực hiện.

Điều 6. Biểu quyết tại hội nghị cụm nhà chung cư

1. Quyền biểu quyết tại hội nghị cụm 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.

2. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được uỷ quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc đang sử dụng nhà chung cư đó tham gia dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư. Trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì uỷ quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

3. Mọi quyết định của hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư.

CHƯƠNG II

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ.

Điều 7. Tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu.

1. Điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao và tham dự hội nghị (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao và tham dự hội nghị;

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư chính thức cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị cụm nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thảo luận và thông qua các vấn đề cho chủ đầu tư chuẩn bị sau đây:

a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;

b) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị);

đ) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì cần chuẩn bị thêm các nội dung, bao gồm đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư phải có Ban quản trị thì phải đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);

g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

a) Quy chế hợp hội nghị nhà chung cư (bao gồm hợp lần đầu, hợp thường niên và hợp bất thường);

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 (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị);

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

d) Đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD, Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;

đ) 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;

e) Các nội dung khác có liên quan.

4. Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định nhưng chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị;

b) Chủ đầu tư đã tổ chức để họp hội nghị nhà chung cư nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định và chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của hội nghị nhà chung cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức.

Điều 8. Hội nghị nhà chung cư bất thường

1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

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 hội nghị nhà chung cư 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 đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021;

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;

đ) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm a, b, c hoặc d Khoản 1 Điều 14 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự;

b) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 14 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

Điều 9. Hội nghị nhà chung cư thường niên

1. Hội nghị nhà chung cư 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 có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất. Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

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 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 tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).

2. Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:

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 hội nghị nhà chung cư;

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 đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 hoặc bầu thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021.

3. Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm b, Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

4. Ban quản trị nhà chung cư có 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, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị có thể tổ chức họp trừ 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 2 Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 14 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021.

6. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban quản trị nhà chung cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2 hoặc Khoản 3 và Khoản 5 Điều 15 của Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

Điều 10. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao và mời đại diện của Ủy ban nhân dân phường;

b) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì 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 (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân phường.

2. Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu, 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.

3. Mọi quyết định của hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư.

CHƯƠNG III

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 11. Quy chế này gồm 3 chương, 11 điều có hiệu lực thi hành kể từ ngày Hội nghị nhà chung cư Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park thông qua.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh khó khăn, vướng mắc sẽ được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung tại hội nghị nhà chung cư./.

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2023

TM. BAN QUẢN TRỊ

Trưởng ban



Phạm Ngọc căn