

Tp. HCM, ngày.....tháng.....năm 2023

**DỰ THẢO**  
**QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA**  
**NHIỆM KỲ 2023 – 2026 (03 năm)**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;
- Căn cứ 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 một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016;
- Căn cứ Thông tư số 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 09 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quyết định số 274/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của UBND Phường An Phú về kiện toàn nhân sự Ban quản trị chung cư The Vista, (nhiệm kỳ 2020 – 2023);
- Căn cứ tình hình thực tế tại Chung cư The Vista An Phú.

Hội Nghị Nhà Chung Cư The Vista (“**Hội Nghị Nhà Chung Cư**”) thống nhất thông qua Quy Chế Bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (“**Quy Chế**”) với các điều khoản như sau:

**Điều 1. Tên gọi Ban Quản Trị**

Ban Quản Trị Chung Cư/Khu Dân Cư The Vista (“**Ban Quản Trị**”).

**Điều 2. Số lượng, cơ cấu thành viên và nhiệm kỳ Ban Quản Trị**

1. Ban Quản trị Nhà Chung cư (“Ban Quản Trị”) bao gồm **07 (“bảy”) thành viên<sup>1</sup>**, trong đó có 01 (“một”) thành viên do Công Ty TNHH Capitaland - Vista (“**Chủ Đầu Tư**”) chỉ định và 06 thành viên là chủ sở hữu căn hộ ứng cử Ban quản trị.
2. Cơ cấu Ban Quản Trị như sau:
  - a. Trưởng ban: 01 (Một) người;
  - b. Phó ban: 02 (Hai) người, trong đó có 01 (Một) Phó ban được bầu từ các Ứng Viên Ban Quản Trị và 01 (Một) Phó ban do Chủ đầu tư chỉ định;

<sup>1</sup> Khoản 1 Điều 20 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy định Trường hợp Dự án có nhiều block (tập) nằm trên cùng một khối để nổi thì số lượng thành viên Ban Quản Trị phải bảo đảm lớn hơn số tập của Dự án. Điều 20.1VBHN 05: “Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) độc lập thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp tòa nhà có nhiều khối nhà (block) quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy chế này thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị.”

- c. Thành viên: 04 (“Bốn”) người.
3. Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị: **03 (Ba) năm** kể từ ngày Ủy Ban Nhân Dân Phường An Phú – Thành phố Thủ Đức ký quyết định công nhận Ban Quản Trị.

### **Điều 3. Tiêu chuẩn, điều kiện của thành viên Ban Quản Trị**

Thành viên Ban Quản Trị phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn, điều kiện sau:

1. Người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
2. Có lý lịch rõ ràng;
3. Là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư, trường hợp không phải là chủ sở hữu thì cần phải có ủy quyền của Chủ sở hữu đối với căn hộ và phần diện tích khác (“**Diện Tích Khác**”) tại Chung Cư The Vista.
4. Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức, trung thực và không vụ lợi;
5. Có thời gian để đảm đương và thực thi các trách nhiệm của thành viên Ban Quản Trị;
6. Không có mối quan hệ gia đình như ông, bà, cha, mẹ, con, vợ, chồng, cô, dì, chú, bác, cậu, anh, chị, em với các thành viên khác tham gia Ban Quản Trị;
7. Không vi phạm nội quy hoặc quy định của Chung Cư The Vista;
8. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Chung Cư The Vista;
9. Khuyến khích người có kiến thức, kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng, điện tử, phòng cháy chữa cháy, tài chính, luật tham gia Ban Quản Trị.

### **Điều 4. Ban Kiểm Phiếu**

1. Thành phần:  
Ban Kiểm Phiếu gồm tối thiểu 05 (năm) thành viên được Hội Nghị Nhà Chung Cư biểu quyết chấp thuận, trong đó bao gồm:
  - a. 02 (Hai) Đại diện các Chủ Sở Hữu/người sử dụng tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - b. 03 (Ba) Đại diện Ban Quản Lý Chung Cư thuộc Công ty – đơn vị Quản Lý Vận Hành tại The Vista.
2. Trách nhiệm:
  - a. Kiểm tra phiếu bầu, giám sát việc phát và thu Phiếu Bầu Cử, giám sát kiểm phiếu, ghi và ký xác nhận biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu;
  - b. Xem xét và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư/Khu Dân Cư quyết định những trường hợp vi phạm nguyên tắc bầu cử và trúng cử.

### **Điều 5. Ứng cử thành viên Ban Quản Trị**

1. Ứng cử thành viên Ban Quản Trị trước khi diễn ra Hội Nghị Nhà Chung Cư:
  - a. Cư dân đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại Điều 3 Quy Chế này có quyền tự ứng cử vào vị trí thành viên Ban Quản Trị sau khi Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư đã gửi Thông báo, Thư mời tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và trước ít nhất 03 (ba) ngày khi Hội Nghị Nhà Chung Cư diễn ra (“**Ứng Viên Ban Quản Trị**”).

- b. Ứng Viên Ban Quản Trị phải điền đầy đủ các nội dung và ký xác nhận vào Đơn ứng cử thành viên Ban Quản Trị (“**Đơn Ứng Cử**”) theo mẫu đính kèm Quy Chế này.
  - c. Ứng Viên Ban Quản Trị cần cung cấp các văn bản, hồ sơ cần thiết trong trường hợp Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư yêu cầu để kiểm tra, xác minh về các điều kiện, tiêu chuẩn của Ứng Viên Ban Quản Trị.
2. Ứng cử/đề cử thành viên Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư:
- a. Cư dân đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại Điều 3 Quy Chế này có quyền tự ứng cử hoặc được cư dân khác đề cử vào vị trí thành viên Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư trực tuyến.
  - b. Cư dân nộp hồ sơ ứng cử trước ngày diễn ra hội nghị chính thức theo thông báo, hoặc cư dân được đề cử thành viên Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý biểu quyết chấp thuận tư cách Ứng Viên Ban Quản Trị (bằng hình thức giơ tay biểu quyết theo nguyên tắc đa số). Cư dân sẽ tiến hành bổ sung tên của Ứng Viên Ban Quản Trị vào Phiếu Bầu Cử theo hướng dẫn của Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư
  - c. Trong trường hợp này, cư dân ứng cử hoặc được đề cử Ứng Viên Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư vẫn phải điền đầy đủ các nội dung và ký xác nhận vào Đơn Ứng Cử.
3. Rút ứng cử thành viên Ban Quản Trị:
- Ứng Viên Ban Quản Trị được quyền rút ứng cử thành viên Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư. Việc rút ứng cử phải thông báo cho Ban Tổ chức ít nhất 01 (một) ngày trước khi Hội Nghị Nhà Chung Cư diễn ra. Trong trường hợp này, Cư dân sẽ tiến hành gạch bỏ tên Ứng Viên Ban Quản Trị rút ứng cử khỏi Phiếu Bầu Cử theo hướng dẫn của Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư.

## **Điều 6. Nguyên tắc bầu cử và trúng cử**

### **1. Nguyên tắc bầu cử:**

- a. Các Cư dân đáp ứng tiêu chuẩn, điều kiện thành viên Ban Quản Trị quy định tại Điều 3 Quy Chế này sẽ được bầu theo nguyên tắc bỏ phiếu để chọn ra thành viên Ban Quản Trị. Trong đó phải đảm bảo mỗi Khối nhà (Block) sẽ có tối thiểu 01 (một) thành viên Ban Quản Trị<sup>2</sup>.
- b. Việc bầu cử thành viên Ban Quản Trị được thực hiện bằng hình thức bỏ phiếu. Theo đó, 01 m<sup>2</sup> diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 (một) Phiếu Bầu Cử, diện tích có số lẻ nhỏ 01m<sup>2</sup> sẽ được tính làm tròn lên theo số học (diện tích từ 0.5m<sup>2</sup> đến dưới 01m<sup>2</sup> làm tròn 01m<sup>2</sup>).
- c. Thành viên Ban Kiểm Phiếu không được có tên trong danh sách ứng cử thành viên Ban Quản Trị.

### **2. Nguyên tắc trúng cử:**

- a. Việc xác định Ứng Viên Ban Quản Trị trúng cử dựa trên số lượng phiếu bầu hợp lệ mà ứng viên nhận được nhưng phải đảm bảo mỗi Khối nhà có tối thiểu 01 Ứng Viên Ban Quản Trị

<sup>2</sup> Áp dụng trong trường hợp nhà chung cư có \nhiều khối nhà (block) có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị xóa bỏ nội dung nêu trên nếu Dự án không thuộc trường hợp này. (Điều 3.2 VBHN 05)

trúng cử bất kể ứng viên này có số phiếu bầu hợp lệ ít hơn<sup>3</sup>. Ban Kiểm Phiếu sẽ dựa trên số phiếu bầu hợp lệ được lấy từ cao nhất và giảm dần cho đến khi lấy đủ số thành viên Ban Quản Trị đã đề ra theo quy định tại Điểm (a) Khoản 1 Điều này.

- b. Nếu các Ứng Viên Ban Quản Trị được bầu vào Ban Quản Trị có số phiếu bầu ngang nhau thì Cư dân sẽ tiến hành biểu quyết (bằng hình thức giơ tay) tại Hội Nghị Nhà Chung Cư cho những Ứng Viên này để chọn ứng viên có tỷ lệ biểu quyết cao hơn.
- c. Các chức danh của Ban Quản Trị: Trưởng ban, Phó ban (trừ Phó ban là đại diện của Chủ Đầu Tư) và thành viên. Cách thức xác định các chức danh này sẽ do Cư dân biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu kín theo 01 (Một) trong 02 (Hai) phương án sau:
  - Phương án 1: Do các thành viên Ban Quản Trị họp bàn và thống nhất quyết định;
  - Phương án 2: Dựa theo tỷ lệ phần trăm số phiếu bầu của cư dân tại Hội Nghị Nhà Chung Cư, trong đó Trưởng ban là ứng viên có tỷ lệ phần trăm số phiếu bầu cao nhất và Phó ban (trừ vị trí Phó Ban do Chủ Đầu Tư nắm giữ) là ứng viên có tỷ lệ phần trăm số phiếu bầu cao kế tiếp. Trường hợp có 02 (Hai) ứng viên có tỷ lệ phần trăm số phiếu bầu cao kế tiếp bằng nhau thì Cư dân sẽ tiến hành biểu quyết (bằng hình thức giơ tay) tại Hội Nghị Nhà Chung Cư để chọn ứng viên có tỷ lệ biểu quyết cao hơn vào vị trí Phó ban.

## **Điều 7. Phiếu Bầu Cử**

1. Phiếu Bầu Cử là phiếu được in sẵn có đóng dấu của Ban Quản Trị. Phiếu Bầu Cử sau khi kiểm sẽ được niêm phong và lưu lại cùng với biên bản kiểm phiếu để đưa vào lưu hồ sơ của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
2. Danh sách các Ứng Viên Ban Quản Trị được ghi đầy đủ họ và tên trên Phiếu Bầu Cử.
3. Phiếu Bầu Cử ***không hợp lệ***:
  - a. Phiếu Bầu Cử không theo mẫu in sẵn, không có đóng dấu của Ban Quản Trị, không phải do Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư phát ra;
  - b. Phiếu Bầu Cử ghi thêm nội dung.
  - c. Phiếu Bầu Cử bị tẩy xóa, cạo sửa nội dung;
  - d. Phiếu Bầu Cử gạch tất cả tên Ứng Viên Ban Quản Trị hoặc gạch tên Ứng Viên Ban Quản Trị không đảm bảo số lượng thành viên trong Ban Quản Trị theo quy định tại Điểm (a) Khoản 1 Điều 5 Quy Chế này.

## **Điều 8. Cách thức bầu và kiểm phiếu**

1. Ban Kiểm Phiếu sẽ kiểm tra tính hợp lệ của các Phiếu Bầu Cử trước khi Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư phát Phiếu Bầu Cử đến Cư Dân;
2. Cư Dân được phát số Phiếu Bầu Cử tương ứng với quy định tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 5 Quy Chế này;

---

<sup>3</sup> Áp dụng trong trường hợp nhà chung cư có nhiều khối nhà (block) có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị xóa bỏ nội dung nêu trên nếu Dự án không thuộc trường hợp này. (Điều 3.2 VBHN 05)

3. Cư Dân tín nhiệm Ứng Viên Ban Quản Trị nào trong danh sách thì **“giữ nguyên”**, không tín nhiệm thì **“gạch ngang họ và tên”**, không ghi ký hiệu, nội dung nào khác. Trong trường hợp do nhầm lẫn viết sai, Cư Dân có thể liên hệ Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư đề nghị đổi Phiếu Bầu Cử, Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thu hồi phiếu sai và cấp lại phiếu mới cho Cư Dân;
4. Cư Dân tự bỏ Phiếu Bầu Cử vào thùng phiếu đặt tại **khuvực bầu cử** theo hướng dẫn của Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
5. Việc kiểm phiếu sẽ tiến hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư dưới sự thực hiện và giám sát của Ban Kiểm Phiếu;
6. Kết quả kiểm phiếu sẽ được đại diện Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư công bố công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

1. Quy Chế này có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
2. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy Chế này do Ban Quản Trị đề xuất và trình Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định;
3. Những nội dung khác về việc bầu Ban Quản Trị, nếu chưa được đề cập đến trong Quy Chế này, sẽ được thực hiện theo quy định tại Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trong trường hợp có bất kỳ quy định nào của Quy Chế này trái với quy định pháp luật thì áp dụng quy định pháp luật có hiệu lực trong từng thời kỳ./.

**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA**