

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

DỰ THẢO
QUY CHẾ LÀM VIỆC VÀ BIỂU QUYẾT
HỘI NGHỊ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
TÒA NHÀ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Nghị định 95/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2015, ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở 2023;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 03 tháng 05 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân Phường Phước Long A về việc công nhận Ban quản trị Tòa nhà chung cư Him Lam Phú An;
- Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

- Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Hội nghị thường niên năm 2025 Tòa Nhà Chung Cư Him Lam Phú An, số 32 đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là **Hội Nghị**).
- Toàn bộ các thành phần tham gia Hội nghị thường niên năm 2025 Tòa nhà chung cư Him Lam Phú An khi tham dự Hội nghị có quyền và nghĩa vụ tuân thủ Quy chế này.

Điều 2. Đoàn chủ tịch, chủ tọa Hội nghị

Đoàn Chủ tịch sẽ trực tiếp điều hành Hội nghị gồm các ông bà:

- Ông Võ Tuấn Anh – Phó BQT – Chủ tọa
- Bà Đặng Thị Thanh Sơn – Phó BQT đại diện Chủ đầu tư – Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Minh – Thành viên
- Ông Trần Anh Tuấn – Thành viên
- Ông Mai Nhật Trung – Thành viên

Đoàn Chủ tịch hoạt động theo nguyên tắc tập thể, biểu quyết thông qua các nội dung, kết quả báo cáo theo đa số. Nếu tỉ lệ biểu quyết ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía biểu quyết của Chủ tọa Hội nghị.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Đại diện chủ sở hữu

3.1 Tất cả đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc đại diện theo ủy quyền hợp pháp của căn hộ đã nhận bàn giao đều có quyền tham dự Hội nghị. Nếu vắng mặt có thể ủy quyền qua 02 hình thức

- Ủy quyền bằng văn bản theo mẫu;

3.2 Đại biểu có quyền phát biểu ý kiến theo sự điều hành của Chủ tọa hội nghị và phù hợp Quy chế này.

3.3 Đại biểu vì lý do cá nhân không tiếp tục dự hội nghị thì coi như nhất trí với mọi biểu quyết được đa số nhất trí thông qua.

3.4 Tuân thủ theo quy định của Quy chế này, tôn trọng sự điều hành của Chủ tọa và tôn trọng kết quả của Hội nghị.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Chủ tọa Hội nghị

4.1 Chủ tọa Hội nghị có trách nhiệm điều hành Hội nghị theo đúng chương trình và Quy chế được thông qua; Trường hợp nếu có nội dung phát sinh, thay đổi chương trình, Chủ tọa Hội nghị có quyền xin ý kiến Hội nghị xem xét sự cần thiết để bổ sung vào Chương trình Hội nghị

4.2 Chủ tọa Hội nghị có quyền tạm dừng nội dung phát biểu của đại diện chủ căn hộ nếu nội dung quá dài, trùng lặp và không đúng trọng tâm, không phù hợp chương trình HNCC đã thông qua.

4.3 Chủ tọa Hội nghị có quyền yêu cầu đại diện chủ căn hộ rời khỏi khu vực Hội nghị nếu cố tình không chấp hành quy chế, gây mất an ninh trật tự, cản trở việc tổ chức Hội nghị.

4.4 Báo cáo và trình các dự thảo cũng như kết luận những vấn đề đã được Hội nghị biểu quyết. Giải quyết, trả lời những vấn đề phát sinh có liên quan hoặc xin ý kiến trực tiếp Hội nghị về các vấn đề, chương trình làm việc của hội nghị.

Điều 5. Ban thư ký, ban kiểm tra tư cách đại biểu, ban kiểm phiếu, ban bầu cử HN

5.1 Ban thư ký Hội nghị:

- Ghi chép Biên bản họp Hội nghị, phản ánh đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Hội nghị;
- Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề đã được Hội nghị thông qua.

5.2 Ban kiểm tra tư cách đại biểu:

- Kiểm tra tư cách người tham dự Hội nghị trên cơ sở Giấy mời họp/Giấy ủy quyền/Tin nhắn ủy quyền kèm giấy tờ chứng minh đại diện chủ căn hộ (CMND, CCCD, HĐMB và các giấy tờ xác nhận hợp lệ khác).
- Lập biên bản, báo cáo kết quả trước Hội nghị về kết quả kiểm tra tư cách đại diện chủ căn hộ tham dự Hội nghị.

- Kiểm tra tư cách quyền biểu quyết của đại diện chủ căn hộ khi được HNCC hoặc Chủ tọa Hội nghị yêu cầu.

5.3 Ban kiểm phiếu:

- Hướng dẫn thể lệ bỏ phiếu bầu cử, phiếu biểu quyết thông qua tại HNCC;
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm thu phiếu, kiểm phiếu, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu;
- Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử và chuyên viên kỹ thuật hỗ trợ trong công tác kiểm phiếu.

5.4 Ban kiểm soát

- Giám sát toàn bộ công tác tổ chức HNCC năm 2024 đảm bảo khách quan, minh bạch và tuân thủ quy định pháp luật.
- Tham gia hỗ trợ, giám sát kết quả kiểm tra tư cách đại biểu, kiểm phiếu bầu cử, kiểm phiếu biểu quyết và việc ghi chép nội dung biên bản HNCC.

5.5 Ban bầu cử:

- Kiểm tra và giám sát việc bầu cử được minh bạch, rõ ràng theo đúng quy định pháp luật ban hành.
- Trưởng ban bầu cử thông qua biên bản bầu cử trước Hội Nghị.

Điều 6. Nguyên tắc, cách thức biểu quyết thông qua

6.1 Nguyên tắc

- Các nội dung cần xin ý kiến Hội nghị thông qua được biểu quyết bằng hình thức giơ tay biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy định tại Quy chế này. Quyết định của Hội nghị được thông qua khi được trên 50% đại biểu tham dự biểu quyết thông qua.
- 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.
- Việc biểu quyết bầu Ban Quản trị Nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc bỏ phiếu kín và tuân theo quy chế bầu cử.
- Tỷ lệ quyền biểu quyết được tính theo tổng diện tích (thông thủy) mỗi căn hộ, trong đó 01 m² tương ứng 01 phiếu biểu quyết; đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ thì chủ sở hữu khu vực đó sẽ có 01 phiếu bầu tương ứng với diện tích của khu vực đó.

6.2 Biểu quyết bằng hình thức giơ tay

- Đại diện chủ căn hộ biểu quyết bằng hình thức giơ tay tại Hội nghị được thực hiện bằng cách giơ tay nếu đồng ý với nội dung biểu quyết thông qua;
- Các nội dung biểu quyết bằng giơ tay gồm: thông qua danh sách Ban thư ký Hội nghị; Ban kiểm tra tư cách đại biểu; Ban kiểm phiếu; Chương trình Hội nghị; Quy chế làm việc và biểu quyết của Hội nghị; Đoàn chủ tịch; Quy chế bầu cử; Quy chế hoạt động;
- Các vấn đề đưa ra biểu quyết bằng giơ tay tại Hội nghị chỉ được thông qua khi có đa số người tham dự Hội nghị tán thành.

- Kết quả biểu quyết được Thư ký ghi lại trong biên bản họp Hội nghị.

6.3 Biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu kín

- Mỗi căn hộ được 01 thẻ biểu quyết thể hiện số phiếu biểu quyết tương đương với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu đó.
- Đại diện chủ căn hộ biểu quyết bằng phiếu đối với các nội dung thông qua bằng cách đánh dấu vào ô lựa chọn tương ứng trên phiếu;
- Các nội dung biểu quyết bằng phiếu kín gồm: nội dung cần được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của tất cả đại diện chủ căn hộ tham gia bỏ phiếu;
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành biên bản kiểm phiếu, có chữ ký của tất cả các thành viên Ban kiểm phiếu.

Điều 7: Điều kiện tổ chức Hội nghị

7.1 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 đại diện theo ủy quyền của họ tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ sở hữu Nhà chung cư thống nhất.

7.2 Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên 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:

- Bầu Trưởng Ban quản trị.
- Bầu thay thế thành viên Ban quản trị.
- Điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.
- Quyết định miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản trị và bầu Ban Quản trị mới.

7.3 Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm 7.1 và Điểm 7.2 Điều 7 này thì Ban Quản trị Nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức theo quy định pháp luật.

Điều 8: Trật tự Hội nghị

- Hội nghị sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung trong Chương trình Hội nghị và các nội dung khác được Hội nghị nhất trí
- Đại diện chủ căn hộ mặc lịch sự, tôn trọng khi tham dự Hội nghị;
- Không ngồi ở vị trí hoặc khu vực của Ban tổ chức;
- Giữ trật tự, không dùng điện thoại khi đang họp; vi phạm có thể bị yêu cầu rời khỏi hội nghị.

Điều 9: Phát biểu ý kiến tại Hội nghị

Các Đại biểu tham dự Hội nghị muốn phát biểu ý kiến phải:

- Đăng ký bằng cách giơ tay.
- Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và phù hợp với Chương trình của Hội nghị.
- Thời gian phát biểu không quá 03 phút cho 01 lần phát biểu.



- Đoàn chủ tịch có quyền chấm dứt lượt phát biểu trong các trường hợp sau:
 - Phát biểu quá thời gian quy định.
 - Nội dung phát biểu đã được nêu ra bởi người phát biểu trước đó và đã được Đoàn Chủ Tịch tiếp thu ghi nhận.
 - Nội dung phát biểu đã được Hội nghị biểu quyết thông qua.
 - Nội dung phát biểu không phù hợp với chương trình Hội nghị đang diễn ra.
 - Thời lượng chương trình cho phần phát biểu trong Hội nghị đã hết.

Điều 10: Hiệu lực thi hành

- Quy chế này gồm 10 điều, được thông qua tại Hội nghị thường niên năm 2025 Tòa nhà Chung cư Him Lam Phú An ngày 28 tháng 9 năm 2025 và có hiệu lực thi hành ngay khi được thông qua.
- Trong quá trình thực hiện nếu thấy cần phải sửa đổi và bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế của Nhà chung cư thì việc sửa đổi, bổ sung Quy chế sẽ được thông qua tại Hội nghị Nhà chung cư hàng năm và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- Các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư, các thành viên Ban Quản trị và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc theo Quy chế này.

**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH HỘI NGHỊ
CHỦ TỌA**



VÕ TUẤN ANH
Phó ban quản trị