

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

DỰ THẢO
QUY CHẾ BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ
TÒA NHÀ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN
NHIỆM KỲ 2024 - 2027

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2 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 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;

MỤC I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy chế này quy định về việc bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư Him Lam Phú An, Số 32 Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Nhà chung cư”).

Điều 2. Quy định số lượng thành viên và nhiệm kỳ Ban Quản trị.

Hội nghị Nhà Chung cư bầu thành viên Ban Quản trị là **07 thành viên**, gồm có:

Đại diện Chủ đầu tư: **01 thành viên** (do Chủ đầu tư chọn không qua bầu cử).

Đại diện các chủ sở hữu Nhà chung cư gồm: **06 thành viên**.

Điều 3. Nguyên tắc đề cử, ứng cử.

1. Việc đề cử các thành viên vào Ban Quản trị Nhà chung cư sẽ được tiến hành theo nguyên tắc phổ thông, bình đẳng.

2. Danh sách ứng cử, đề cử thành viên vào Ban quản trị để tham dự ứng cử tiến hành bầu cử vào Ban quản trị **không quá 10 người** để Hội nghị **bầu chọn 06 người vào Ban quản trị**.

3. Các thành viên có trong danh sách để Hội nghị Nhà chung cư tiến hành bầu cử phải báo cáo lý lịch cá nhân trước Hội nghị Nhà chung cư.

Điều 4. Quyền ứng cử, đề cử, biểu quyết trong Hội nghị.

1. Quyền tự ứng cử hoặc đề cử được tính theo đơn vị căn hộ, theo đó mỗi căn hộ tương ứng với 01 quyền lựa chọn tự ứng cử hoặc đề cử Chủ sở hữu của một căn hộ khác.

2. Quyền biểu quyết tại Hội nghị Tòa 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 01m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết

3. Chủ sở hữu căn hộ hoặc Chủ sở hữu phần diện tích khác trong Nhà chung cư được ủy quyền cho Chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư hoặc người đang sử dụng Nhà chung cư tham dự họp và thay mặt Chủ sở hữu biểu quyết tại Hội nghị Nhà chung cư.

4. Mọi quyết định của Hội nghị Tòa 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.

Điều 5. Điều kiện ứng cử và đề cử vào Ban Quản trị.

1. Cá nhân thỏa mãn những điều kiện sau có quyền tự ứng cử hoặc được đề cử vào làm thành viên Ban Quản trị.

- a. Là Chủ sở hữu hợp pháp và đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà chung cư.
- b. Là người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu.
- c. Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành.
- d. Có thời gian để tham gia đầy đủ các cuộc họp công tác của Ban Quản trị.

2. Ưu tiên các đối tượng sau đây:

- a. Trình độ học vấn Đại học hoặc tương đương. Có kiến thức về lĩnh vực pháp luật, kiến trúc, xây dựng, cơ điện, nước, tài chính.
- b. Có văn bằng giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c. Đã từng có những đóng góp tích cực, mang tính chất xây dựng chung trong các hoạt động tại chung cư.
- d. 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.

Điều 6. Thông qua danh sách bầu cử Ban Quản trị.

1. Trước khi Hội nghị Nhà chung cư diễn ra, Ban Quản trị họp với những người được đề cử/người tự ứng cử tham gia bầu cử vào Ban Quản trị. Tiêu chí lựa chọn thành viên Ban quản trị căn cứ theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điều 5 nêu trên.

2. Thông qua buổi họp, các thành viên tham dự thống nhất danh sách số lượng ứng cử viên (đính kèm biên bản họp). Ban Quản lý liệt kê danh sách các ứng cử viên vào phiếu bầu tại Hội nghị Nhà chung cư, cư dân bỏ phiếu bầu lựa chọn 02 người tham gia vào Ban Quản trị. Ban Quản lý sẽ công bố, công khai danh sách các ứng viên được giới thiệu tham gia ứng cử bầu vào Ban Quản trị tại bảng thông tin trước thời gian diễn ra Hội nghị.

Trong thời gian diễn ra Hội nghị bất kỳ trường hợp nào tự ứng cử hoặc đề cử đều không hợp lệ.

Điều 7. Công tác bầu cử.

1. Ban bầu cử do Hội nghị Tòa nhà chung cư bầu ra. Tổ bầu cử có trách nhiệm: Chuẩn bị thùng phiếu, phiếu bầu và các tài liệu có liên quan đến công tác bầu cử.

2. Việc bầu cử tiến hành theo hình thức bỏ phiếu kín.

3. Chủ sở hữu được quyền lựa chọn bầu cử trong số các ứng viên Ban Quản trị đã được niêm yết công khai.

4. Mỗi Chủ sở hữu có số phiếu biểu quyết tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của căn hộ đó theo nguyên tắc 01m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.

5. Công tác bầu cử.

a. Mỗi căn hộ được phát số lượng phiếu biểu quyết tương đương với phần diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ đó. Trường hợp người tham dự có văn bản ủy quyền (theo mẫu), sẽ có quyền bầu cử với số phiếu tương ứng với số người đã ủy quyền cho mình.

b. Trường hợp Quý cư dân/cá nhân nhận được phiếu ủy quyền nhiều hơn 1 căn hộ sẽ được hướng dẫn đến bàn Thư ký để ký nhận phiếu “Bầu cử” tổng hợp các căn hộ được ủy quyền.

c. Phiếu bầu cử được coi là hợp lệ khi có đầy đủ, chính xác các thông tin theo yêu cầu trên phiếu bầu và có đóng dấu của Chủ đầu tư.

d. Trường hợp Quý cư dân/cá nhân vì bận công việc không tham gia đến hết thời gian Hội nghị diễn ra. Quý cư dân/cá nhân có thể ra bỏ phiếu Bầu cử tại thùng phiếu được bố trí từ Ban tổ chức và ký vào danh sách cư dân xác nhận trước khi ra về.

6. Hướng dẫn cách ghi Phiếu bầu cử:

a. Sử dụng bút mực hoặc bút bi xanh để ghi trên Phiếu bầu cử.

b. Nếu bầu chọn thành viên nào: Đánh dấu “✓” hoặc “X” vào ô “□” muốn chọn người đó.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A – Căn hộ: A-00-00 ☒

c. Nếu không bầu chọn thành viên nào: Để nguyên.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn B – Căn hộ: B-00-00

d. Nếu ghi sai, nhầm lẫn trên Phiếu bầu: Quý cư dân cần nộp lại Phiếu đã ghi sai để được Ban bầu cử cung cấp lại Phiếu bầu mới.

7. Phiếu bầu hợp lệ là phiếu có đủ các điều kiện sau:

a. Phiếu do Ban bầu cử phát hành, không có dấu hiệu ghi thêm, tẩy xóa, cạo sửa.

b. Phiếu bầu chọn tối đa là 06 (sáu) ứng viên và tối thiểu là 01 (một) ứng viên trong danh sách ứng viên đã thông qua Hội nghị.

c. Phiếu không ghi thêm tên người khác.

8. Phiếu bầu không hợp lệ nếu vi phạm 01 trong các trường hợp sau:
 - a. Phiếu không do Ban bầu cử phát hành.
 - b. Phiếu gạch tên toàn bộ (không bầu chọn ai), hoặc để nguyên danh sách phiếu bầu.
 - c. Phiếu bầu chọn nhiều hơn 06 (sáu) ứng viên.
 - d. Phiếu sử dụng bút chì để gạch tên.
9. Công bố kết quả kiểm phiếu.

Sau khi kiểm phiếu xong Tổ bầu cử phải lập biên bản kiểm phiếu, biên bản phải ghi rõ nội dung sau:

- + Số phiếu phát ra.
- + Số phiếu thu về.
- + Số phiếu hợp lệ.
- + Số phiếu không hợp lệ.
- + Số phiếu bầu cho mỗi người.
- + Kết quả những người trúng cử vào Ban Quản trị có phiếu bầu hợp lệ cao nhất.

10. Người trúng cử thành viên Ban Quản trị

- a. Người trúng cử thành viên Ban Quản trị được lấy mỗi Block 01 (một) người sau đó theo số phiếu được bầu từ cao xuống thấp đến khi đủ số lượng thành viên theo quy định (06 người). Trong trường hợp các Block chỉ có 01 ứng viên ứng cử nhưng không đạt tỷ lệ phiếu thì vẫn được chọn vào danh sách trên và loại các ứng viên tương ứng có kết quả tỷ lệ phiếu thấp theo danh sách từ dưới lên trong 03 ứng viên được chọn.
- b. Trường hợp bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị của Block mà Block đó không có ứng viên nào tham gia ứng cử/đề cử thì Hội nghị sẽ thống nhất bầu ứng viên của Block khác.
- c. Số người tham gia Ban Quản trị phải đảm bảo đủ 07 người theo quy định (bao gồm 01 đại diện của Chủ đầu tư).

Điều 8. Đăng ký kết quả bầu Ban Quản trị.

Biên bản kiểm phiếu được lập thành 03 bản có đầy đủ chữ ký của Chủ tọa Hội nghị, Thư ký Hội nghị, Tổ trưởng và các thành viên Tổ bầu cử. Đây là tài liệu để gửi UBND Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh là cơ sở công nhận Ban Quản trị Nhà Chung cư.

