

DỰ THẢO LẦN 3

**HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ
ECOHOME 3 THỦ ĐÔ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/QC-ECOHOME3

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ

HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ

Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng;

CHƯƠNG I - NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục tổ chức và tiến hành họp Hội nghị nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô (sau đây gọi là Hội nghị nhà chung cư).
2. Quy chế này áp dụng đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Nguyên tắc họp Hội nghị nhà chung cư

1. Đảm bảo dân chủ, công khai, minh bạch, khách quan trong toàn bộ quá trình chuẩn bị, tổ chức và tiến hành họp Hội nghị nhà chung cư.
2. Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

4. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu này (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).
2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là tổ chức được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở (sau đây gọi là chủ đầu tư).
3. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.
4. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
5. Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ).
6. Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư thông qua (sau đây gọi là Ban quản trị).
7. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư (sau đây gọi là đơn vị quản lý vận hành).

CHƯƠNG II - HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ

Điều 4. Tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư phải tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại khoản 2 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến.
2. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:
 - a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- b) Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;
- c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì;
- d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp không còn chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị;
- đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- g) Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 2 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.

Điều 5. 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. Hội nghị nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

- a) Thông qua báo cáo của Ban quản trị về kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị;
- 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 do Ban quản trị báo cáo;
- c) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;
- d) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có).

2. Đối với Hội nghị nhà chung cư thường niên 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 trong trường hợp phải bầu các vị trí này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư; trường hợp chủ đầu tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban quản trị còn có Phó ban quản trị khác thì không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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 nhiệm 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 tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đồng ý;

d) Quyết định việc Ban quản trị 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 hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhưng hết hạn hợp đồng trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng.

3. Đối với Hội nghị nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. Ban quản trị 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 trừu tượng để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

5. Trường hợp quyết định các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này mà không đủ số người tham dự thì Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 6 của Quy chế này; đối với trường hợp thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà Ban quản trị không có văn bản đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu gửi Ủy ban nhân dân phường.

6. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện có hành vi vi phạm về tài chính của Ban quản trị, thành viên Ban quản trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi nhiệm một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban quản trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này; trường hợp có xuất hiện hành vi có liên quan đến pháp luật hình sự thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý 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; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư bất thường

1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội nghị

nhà chung cư; trường hợp chủ đầu tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban quản trị còn có Phó ban quản trị khác thì không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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 nhiệm 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 tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đồng ý;

d) Ban quản trị 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) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;

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

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị 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, d hoặc e khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.

Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trường hợp họp Hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại điểm g khoản 1 Điều này 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.

3. Ban quản trị 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 đối với các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Thời gian tổ chức bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm tối đa không quá 60 ngày, kể từ ngày xuất hiện trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm.

4. Ủy ban nhân dân phường nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

b) Trường hợp đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các nội dung quy định tại điểm a, c, d, e khoản 1 Điều này nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban quản trị;

c) Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a, c, d, e khoản 1 Điều này nhưng Ban quản trị không tổ chức Hội nghị nhà chung cư và có đơn của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

d) Khi Ban quản trị hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban quản trị nhiệm kỳ mới và có văn bản đề nghị của Ban quản trị; trường hợp Ban quản trị không có đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu nhà chung cư.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ quy định tại khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của Hội nghị nhà chung cư bất thường do Ủy ban nhân dân 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 bất thường do Ban quản trị tổ chức quy định tại Điều này.

Điều 7. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư

1. Thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên và Hội nghị nhà chung cư bất thường 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 và mời đại diện của Ủy ban nhân dân phường; trường hợp các thành phần quy định tại điểm này không cử đại diện tham dự thì vẫn phải chấp hành các quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

2. Quyền biểu quyết tại Hội nghị 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; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết; trường hợp không thống nhất được về diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư thì xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, người sử dụng tham dự Hội nghị nhà chung cư.

3. Việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quy chế này; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai mà không thể tổ chức họp trực tiếp thì họp trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến để biểu quyết nhưng phải đáp ứng đủ số lượng và thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

Đối với chủ sở hữu, người sử dụng là người khuyết tật không thể tham dự Hội nghị nhà chung cư thì lấy phiếu biểu quyết tại địa chỉ căn hộ nơi người này cư trú.

4. 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 đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

Đối với các căn hộ thuộc tài sản công (bao gồm cả căn hộ chưa có người sử dụng) thì cơ quan đại diện chủ sở hữu dự họp và thực hiện quyền biểu quyết. Trường hợp căn hộ đang có người sử dụng mà cơ quan đại diện chủ sở hữu ủy quyền cho người sử dụng căn hộ tham gia dự họp thì người sử dụng căn hộ được dự họp và thực hiện biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

5. Trường hợp biểu quyết để thực hiện phá dỡ, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư thì việc biểu quyết thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 8. Mời họp Hội nghị nhà chung cư

1. Ban quản trị hoặc người triệu tập họp Hội nghị nhà chung cư phải gửi thông báo mời họp đến tất cả chủ sở hữu nhà chung cư chậm nhất là 07 ngày trước ngày khai mạc hội nghị. Thông báo mời họp phải có thời gian, địa điểm họp và những yêu cầu khác đối với người dự họp.

2. Thông báo mời họp được gửi bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ của chủ sở hữu nhà chung cư và đăng trên trang thông tin điện tử nếu nhà chung cư có trang thông tin điện tử.

3. Thông báo mời họp phải được gửi kèm theo các tài liệu sau đây:

- a) Chương trình họp và các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
- b) Phiếu biểu quyết (có thể phát tại hội nghị).

4. Trường hợp nhà chung cư có trang thông tin điện tử, việc gửi tài liệu họp kèm theo thông báo mời họp quy định tại khoản 3 Điều này có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử. Trường hợp này, thông báo mời họp phải ghi rõ nơi, cách thức tải tài liệu.

Điều 9. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư

1. Trước khi khai mạc hội nghị, phải tiến hành đăng ký người dự họp Hội nghị nhà chung cư.

2. Việc bầu đoàn chủ tịch, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

- a) Hội nghị nhà chung cư bầu đoàn chủ tịch hội nghị;
- b) Đoàn chủ tịch cử một thành viên đoàn chủ tịch làm chủ tọa hội nghị;
- c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký hội nghị;
- d) Hội nghị nhà chung cư bầu ban kiểm phiếu theo đề nghị của đoàn chủ tịch.

3. Chương trình và nội dung họp phải được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong phần khai mạc.
4. Đoàn chủ tịch có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành hội nghị một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
5. Hội nghị nhà chung cư thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến.
6. Những người dự họp không giơ tay hoặc phiếu biểu quyết hoặc nửa chừng rời khỏi hội nghị được coi là đã tán thành với các vấn đề cần biểu quyết.
7. Chủ sở hữu nhà chung cư hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi hội nghị đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
8. Kết quả biểu quyết được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc hội nghị.

Điều 10. Điều kiện để nghị quyết Hội nghị nhà chung cư được thông qua

1. Quyết định về từng nội dung của hội nghị được thông qua nếu được số người dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả người dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Việc biểu quyết bầu thành viên Ban quản trị phải thực hiện theo phương thức bỏ phiếu kín. Người trúng cử thành viên Ban quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên Ban quản trị. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Ban quản trị thì sẽ tiến hành lựa chọn theo tiêu chí quy định tại Quy chế bầu cử Ban quản trị.
3. Nghị quyết Hội nghị nhà chung cư phải được thông báo đến tất cả chủ sở hữu nhà chung cư trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày thông qua; trường hợp nhà chung cư có trang thông tin điện tử, việc gửi nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử.

Điều 11. Ban kiểm tra tư cách đại biểu

1. Ban kiểm tra tư cách đại biểu do Ban quản trị nhiệm kỳ tại thời điểm tổ chức hội nghị hoặc người triệu tập họp Hội nghị nhà chung cư quyết định.
2. Ban kiểm tra tư cách đại biểu có trách nhiệm lập danh sách chủ sở hữu nhà chung cư; thẩm tra tư cách đại biểu dự hội nghị; phát tài liệu, phiếu biểu quyết cho người dự hội nghị; thống kê số lượng và tỷ lệ người dự họp Hội nghị nhà chung cư.
3. Trưởng ban kiểm tra tư cách đại biểu có trách nhiệm báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả thẩm tra tư cách đại biểu và điều kiện để tiến hành hội nghị.

Điều 12. Đoàn chủ tịch

1. Hội nghị nhà chung cư bầu Đoàn chủ tịch để điều hành hội nghị theo đề cử của Ban quản trị và các đại diện chủ sở hữu căn hộ.
2. Phương thức bầu Đoàn chủ tịch: Người dự họp giơ tay biểu quyết.
3. Đoàn chủ tịch cử một thành viên đoàn chủ tịch làm chủ tọa hội nghị. Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số.
4. Đoàn chủ tịch có trách nhiệm, quyền hạn sau đây:
 - a) Điều hành hội nghị theo chương trình và quy chế đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
 - b) Hướng dẫn hội nghị thảo luận, biểu quyết các vấn đề trong chương trình hội nghị và các vấn đề có liên quan trong quá trình họp hội nghị;
 - c) Giải quyết các vấn đề phát sinh trong thời gian diễn ra hội nghị;
 - d) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
 - e) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.

Điều 13. Thư ký hội nghị

1. Chủ tọa hội nghị cử một hoặc một số người làm thư ký hội nghị.
2. Thư ký hội nghị có trách nhiệm sau đây:
 - a) Ghi chép đầy đủ, trung thực, chính xác diễn biến hội nghị, ý kiến phát biểu, kết quả biểu quyết; tổng hợp kết luận của Đoàn chủ tịch;
 - b) Tiếp nhận kiến nghị, khiếu nại bằng văn bản trong thời gian diễn ra hội nghị, chuyển Đoàn chủ tịch xử lý;
 - c) Soạn thảo, hoàn thiện Biên bản hội nghị, Nghị quyết hội nghị (nếu có).

Điều 14. Ban kiểm phiếu

1. Hội nghị nhà chung cư bầu ban kiểm phiếu theo đề nghị của đoàn chủ tịch, bằng phương thức người dự họp giơ tay biểu quyết.
2. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm sau đây:
 - a) Chuẩn bị thùng phiếu, giấy niêm phong, phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử;
 - b) Phổ biến thể lệ và các nguyên tắc biểu quyết, bầu cử;
 - c) Phát, thu phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử; kiểm tra, giám sát việc biểu quyết, bầu cử;
 - d) Kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết, bầu cử;

e) Bàn giao Biên bản kiểm phiếu, phiếu đã kiểm và tài liệu liên quan cho Ban quản trị để niêm phong, lưu trữ.

Điều 15. Phát biểu tại Hội nghị nhà chung cư

Người tham dự hội nghị khi phát biểu ý kiến phải theo quy định sau:

1. Phải được sự chấp thuận của Đoàn chủ tịch.
2. Trước khi phát biểu, người phát biểu giới thiệu họ, tên và địa chỉ căn hộ.
3. Thời gian phát biểu: Không quá 05 phút cho 01 lần phát biểu. Nội dung phát biểu phải ngắn gọn, phù hợp với chương trình của hội nghị và mang tính xây dựng, vì lợi ích chung của toàn thể cư dân.
4. Những nội dung đã có người phát biểu không nói lại để tránh trùng lặp. Nếu thời gian không đủ, các ý kiến có thể được ghi lại bằng văn bản và chuyển cho Ban quản trị để xử lý, giải quyết sau hội nghị.

Điều 16. Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Thời gian và địa điểm họp Hội nghị nhà chung cư;
- b) Chương trình và nội dung cuộc họp;
- c) Đoàn chủ tịch và thư ký hội nghị;
- d) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại hội nghị về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;
- e) Số lượng đại diện chủ sở hữu căn hộ và tổng số phiếu biểu quyết của các đại diện chủ sở hữu căn hộ dự họp;
- g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của chủ sở hữu căn hộ dự họp;
- h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
- i) Họ, tên, chữ ký của chủ tọa và thư ký.

Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Đoàn chủ tịch hội nghị ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư phải làm xong và thông qua trước khi kết thúc hội nghị.

3. Chủ tọa và thư ký hội nghị hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

4. Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư phải được gửi đến tất cả chủ sở hữu nhà chung cư trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp; việc gửi biên bản có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử của nhà chung cư.
5. Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư, nghị quyết đã được thông qua (nếu có) và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại văn phòng Ban quản trị.

CHƯƠNG III - TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Xử lý vi phạm

1. Trường hợp Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp Hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.
2. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.
3. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
4. Xử lý các trường hợp vi phạm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

Điều 18. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ ngày được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
2. Quy chế Hợp hội nghị nhà chung cư Ecohome 3 được Hội nghị nhà chung cư Ecohome 3 thông qua ngày 13/11/2022 hết hiệu lực kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành.
3. Các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định của Quy chế này thì thực hiện theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật.
4. Trong quá trình thực hiện Quy chế này nếu có vướng mắc, Ban quản trị đề nghị Hội nghị nhà chung cư xem xét, sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền./.

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH

Chủ tọa