

QUY CHẾ

TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ EHOME 3 TÂY SÀI GÒN – BLOCK B1, A6&A5

Chương 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đề cương Quy chế này quy định việc tổ chức và hoạt động của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5 (sau đây gọi tắt là Ban Quản trị).

Điều 2. Ban Quản trị không phải là một cấp hành chính mà là một tổ chức tự quản của cộng đồng dân cư ở Cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5, điều hành sự vận hành cụm nhà chung cư; là đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Ban Quản trị do Hội nghị cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5 (sau đây gọi là Hội nghị nhà chung cư) bầu ra và được UBND Quận Bình Tân ra Quyết định công nhận.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. **“Cụm nhà chung cư”** là tập hợp 03 (ba) nhà chung cư Block B1, A6&A5 khu chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn.

2. **"Phần sở hữu riêng"** trong cụm nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong cụm nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

3. **"Phần sở hữu chung"** trong cụm nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích nhà còn lại của cụm nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong cụm nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn.

4. **“Chủ đầu tư”** là người sở hữu vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật; là người trực tiếp bán các căn hộ trong cụm nhà chung cư cho bên mua.

5. **“Chủ sở hữu cụm nhà chung cư”** là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong cụm nhà chung cư.

6. **“Người sử dụng cụm nhà chung cư”** là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong cụm nhà chung cư.

7. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành cụm nhà chung cư”** là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Chương 2:

HỘI NGHỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ

Điều 5. Hội nghị cụm nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn. Chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư có thể cử đại diện hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự Hội nghị cụm nhà chung cư.

1. Hội nghị cụm nhà chung cư được tổ chức cho cụm nhà chung cư, mỗi nhà chung cư (mỗi Block B1, A6 và A5) phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có số lượng trên **10%** số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư đó.

2. Hội nghị cụm nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên **50%** tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của **30%** chủ sở hữu và người sử dụng cụm nhà chung cư.

Điều 6. Hội nghị cụm nhà chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng cụm nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở và các Văn bản pháp luật có liên quan. Hội nghị cụm nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

1. Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

2. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý sử dụng cụm nhà chung cư;

3. Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì cụm nhà chung cư;

4. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;

5. Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng cụm nhà chung cư.

Điều 7. Mọi quyết định của Hội nghị cụm nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

Chương 3:

TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ

Điều 8. Thành phần Ban quản trị cụm nhà chung cư được quy định như sau:

1. Thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư. Ban quản trị cụm nhà chung cư được bầu gồm **7** thành viên (hoặc từ **05** đến **15** thành viên và là số lẻ do Hội nghị cụm nhà chung cư quyết định). Thành viên ban quản trị được phân bổ số lượng bằng nhau cho từng mỗi nhà chung cư Block B1, A6 và A5;

2. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban đương nhiên là thành phần do Chủ đầu tư cử tham gia Ban quản trị;

3. Nhiệm kỳ của Ban quản trị tối đa là **03** năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân ký quyết định công nhận;

4. Khi Chủ đầu tư sáp nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang doanh nghiệp khác thì doanh nghiệp này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban quản trị. Chủ đầu tư có thể rút khỏi Ban quản trị khi Ban quản trị cụm nhà chung cư đã hoạt động tốt và công tác quản lý sử dụng cụm nhà chung cư đã đi vào nền nếp và được Hội nghị cụm nhà chung cư, Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân chấp thuận.

Điều 9. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị cụm nhà chung cư

1. Xây dựng nội quy sử dụng cụm nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật để trình Hội nghị cụm nhà chung cư xem xét, thông qua;

2. Chủ trì Hội nghị cụm nhà chung cư; báo cáo Hội nghị cụm nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng cụm nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

3. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng cụm nhà chung cư trong việc sử dụng cụm nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng cụm nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành cụm nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

4. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

5. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành cụm nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị cụm nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì cụm nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì cụm nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì cụm nhà chung cư;

6. Thanh toán khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị cụm nhà chung cư;

7. Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành cụm nhà chung cư; các khoản tiền phải nộp của các chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng và kinh phí từ việc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của cụm nhà chung cư (nếu có);

8. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì cụm nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị cụm nhà chung cư;

9. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong cụm nhà chung cư được giao quản lý;

10. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng cụm nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành cụm nhà chung cư;

11. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị cụm nhà chung cư giao;

12. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

13. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị;

14. Định kỳ một năm một lần, tất cả thành viên Ban quản trị tự đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ của mình. Trường hợp thành viên Ban quản trị không hoàn thành nhiệm vụ thì tự nguyện làm đơn rút lui hoặc Ban quản trị họp biểu quyết có trên **50%** các thành viên đồng ý miễn nhiệm thành viên đó, Ban Quản trị đề xuất Hội nghị cụm nhà chung cư bãi miễn và Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân chấp thuận.

Điều 10. Ban quản trị cụm nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số, quá bán (**trên 50%**) các thành viên tham dự cuộc họp Ban quản trị.

Điều 11. Trong vòng 15 ngày kể từ khi Hội nghị cụm nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân để được công nhận.

Điều 12. Tiếp nhận bàn giao quản lý sử dụng cụm nhà chung cư

1. Trong vòng 15 ngày kể từ khi Ban Quản trị được Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân công nhận, Ban Quản trị có trách nhiệm tiếp nhận bàn giao Quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng Cụm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5, đường Hồ Học Lãm, P.An Lạc, Q.Bình Tân, Tp.HCM từ Chủ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật về Nhà ở;
2. Thành phần hồ sơ tiếp nhận bàn giao bao gồm: bản vẽ hoàn công, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quá trình bảo trì, vận hành nhà chung cư, trang thiết bị phần sở hữu chung, hạ tầng kỹ thuật, kinh phí bảo trì.

Điều 13. Sinh hoạt Ban Quản trị

1. Ban Quản trị họp định kỳ mỗi tháng một lần, khi cần thiết thì họp đột xuất khi có trên **50%** số thành viên Ban Quản trị đề nghị. Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản trị chủ trì và cử thư ký ghi biên bản cuộc họp;
2. Nội dung cuộc họp phải được chuẩn bị chu đáo, việc kiểm điểm thực hiện công việc cần ngắn gọn, kế hoạch và biện pháp thực hiện công tác tháng cần rõ ràng, cụ thể.

Điều 14. Trưởng Ban, Phó Ban Quản trị

1. Trưởng ban, Phó ban Ban Quản trị là người có đầy đủ quyền công dân, đủ 21 tuổi trở lên, cư trú thường xuyên ổn định tại cụm nhà chung cư, có thời gian, sức khỏe, nhiệt tình và trách nhiệm trong công tác, đạo đức, tư cách tốt, được cư dân tín nhiệm, bản thân và gia đình gương mẫu, có năng lực và phương pháp tổ chức, vận động cư dân thực hiện tốt các công việc được giao.
2. Ưu tiên cho các cá nhân đã và đang tham gia công tác trong các tổ chức tự quản của cộng đồng dân cư, chính quyền địa phương tại cụm nhà chung cư.
3. Trưởng Ban, Phó Ban Quản trị do các thành viên của Ban Quản trị họp pháp bầu ra bằng hình thức bỏ phiếu kín (ngoại trừ Phó ban đương nhiệm do Chủ đầu tư cử tham gia Ban Quản trị), 02 thành viên có số phiếu cao nhất sẽ được trúng cử vào vị trí Trưởng, Phó Ban. Trong đó vị trí Trưởng Ban được ưu tiên cho thành viên có tham gia công tác trong các tổ chức tự quản, chính quyền địa phương, có thời gian, sức khỏe, tâm huyết, năng lực, khả năng dân vận tốt để đảm bảo đóng góp tích cực nhất, đem lại môi trường sống tốt cho cộng đồng cư dân cụm nhà chung cư 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5.

Chương 4:

KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CỤM NHÀ CHUNG CƯ

Điều 15. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:
 - a) Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm và máy móc, thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.
 - b) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Việc huy động kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư
 - a) Kinh phí vận hành được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí. Mức đóng góp kinh phí được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần, nhưng không quá mức thu tối đa do Ủy ban nhân dân Tp.Hồ Chí Minh quy định.
 - b) Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo các quy định nêu tại khoản này kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà Chủ đầu tư chưa bán hoặc chủ sở hữu không sử dụng.
3. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng cụm nhà chung cư thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.

Chương 5:

BẢO TRÌ CỤM NHÀ CHUNG CƯ

Điều 16. Nguyên tắc bảo trì nhà cụm chung cư

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.

2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung bao gồm: duy tu bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của cụm nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

Điều 17. Mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được quy định như sau:

1. Kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được Chủ đầu tư trích nộp **2%** tiền bán (trước thuế GTGT) trên diện tích nhà bán, kể cả diện tích nhà Chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích sử dụng chung) và gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa chung cư vào sử dụng.

2. Trường hợp kinh phí thu được để bảo trì phần sở hữu chung không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư. Khoản kinh phí nêu trên chỉ dùng trong việc bảo trì nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

Điều 18. Quản lý Quỹ bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao chính thức Quỹ bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 16 cho Ban quản trị khi Ban quản trị được bầu ra và được Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân công nhận. Ban quản trị quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (gồm Trưởng Ban quản trị và Phó Ban Quản trị đương nhiên do Chủ đầu tư cử tham gia) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

2. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự.

3. Đơn vị quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư hàng năm.

4. Các khoản chi phải đúng mục đích như đã nêu tại Khoản 2 Điều 15 của Quy chế này và thẩm quyền quyết định chi sẽ được quy định cụ thể:

- a.) Các khoản chi sử dụng kinh phí bảo trì **dưới 20 triệu đồng** phải có đơn đề nghị và phải được thông qua bởi ít nhất $\frac{3}{4}$ các thành viên trong Ban Quản Trị.
- b.) Mỗi năm các các khoản chi được quyết định bởi Ban Quản Trị không vượt quá **5 lần**.
- c.) Các khoản chi từ **trên 20 triệu đồng** trở lên phải xin ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức phù hợp khác của các chủ sở hữu nhà chung cư và được sự đồng thuận ít nhất trên **60%**.

5. Ban Quản trị đề cử 01 thành viên giám sát việc sử dụng Quỹ bảo trì, giữ vai trò kiểm soát viên, có quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm công bố việc sử

dụng Quỹ bảo trì hàng tháng bằng các phương tiện truyền thông phù hợp (gửi Công văn, Thông báo , Bảng tin...).

Chương 6:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày Hội nghị cùm nhà chung cư EHome 3 Tây Sài Gòn – Block B1, A6&A5 lần thứ nhất biểu quyết thông qua.