

## CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## QUY CHẾ BẦU CỬ THÀNH VIÊN BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2 CỤM NHÀ CHUNG CƯ KHU NOXH ECOHOME 2

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 4690/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 của UBND quận Bắc Từ Liêm công nhận Ban Quản trị Cụm nhà chung cư khu NOXH Ecohome 2, P. Đông Ngạc, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 của UBND quận Bắc Từ Liêm về việc thay thế thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư Khu nhà ở xã hội Ecohome 2, phường Đông Ngạc;

Căn cứ Quy chế Hoạt động của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư Khu NOXH Ecohome 2 (sau đây gọi tắt là BQT).

### CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục đích ban hành Quy chế

1.1. Đảm bảo hoạt động bầu cử thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư Khu NOXH Ecohome 2 (BQT) nhiệm kỳ 2 được thực hiện dân chủ, công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định của pháp luật.

1.2. Quy định quyền hạn, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động bầu cử thành viên BQT nhiệm kỳ 2.

#### Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

2.1. Quy chế này được áp dụng với việc bầu cử thành viên BQT nhiệm kỳ 2.

2.2. Đối tượng áp dụng bao gồm các chủ sở hữu hợp lệ và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động bầu cử thành viên BQT nhiệm kỳ 2.

#### Điều 3. Nguyên tắc bầu cử

Việc bầu cử thành viên BQT nhiệm kỳ 2 được tiến hành theo nguyên tắc phổ thông, bình đẳng, trực tiếp và bỏ phiếu kín.

#### Điều 4. Giải thích từ ngữ

Chủ sở hữu hợp lệ đối với căn hộ: Cá nhân là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần sở hữu riêng trong căn hộ, bao gồm: (i) Người đứng tên bên mua trong Hợp đồng mua bán/ Hợp đồng thuê mua căn hộ ký với Chủ đầu tư và đã bàn giao căn hộ; hoặc (ii) Vợ/chồng của người đứng tên bên mua trong Hợp đồng mua bán/ Hợp đồng thuê mua căn hộ ký với Chủ đầu tư.

### CHƯƠNG II: TIÊU CHUẨN ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ VÀ PHƯƠNG THỨC BẦU CỬ

## **Điều 5. Hình thức và đối tượng bầu cử**

5.1. Việc bầu cử được tiến hành tại Hội nghị bằng hình thức bỏ phiếu kín.

5.2. Đối tượng thực hiện bầu cử là các đại diện chủ sở hữu hợp lệ quy định tại Điều 4 Quy chế này.

## **Điều 6. Số lượng bầu thành viên BQT nhiệm kỳ 2**

6.1. Số lượng thành viên BQT cần bầu là 08 thành viên (mỗi sảnh 02 thành viên).

6.2. Tiêu chuẩn ứng cử bầu thành viên BQT nhiệm kỳ 2.

a) Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, hiện là chủ sở hữu hợp lệ căn hộ và đang sinh sống tại Cụm nhà chung cư Khu NOXH Ecohome 2;

b) Có năng lực, kỹ năng phù hợp và cần thiết cho việc thực hiện các công việc của BQT; có tinh thần xây dựng, tích cực và gương mẫu; vô tư, khách quan; không lợi dụng vị trí thành viên BQT để trục lợi cá nhân; không có tiền án, tiền sự; Ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về hoạt động xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật.

c) Có tư cách đạo đức tốt, không tham nhũng, hối lộ, cam kết không xâm phạm đến tài sản của các chủ sở hữu.

## **Điều 7. Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử**

7.1. Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử bao gồm:

a) Phiếu ứng cử/đề cử tham gia bầu thành viên BQT (theo mẫu có dấu của BQT).

b) Bản sao bằng cấp, Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu còn hiệu lực.

c) Sơ yếu lý lịch/Bản giới thiệu của người được đề cử/ứng cử có xác nhận của UBND phường hoặc đơn vị công tác.

7.2. Phiếu ứng cử/đề cử tham gia bầu thành viên BQT sẽ được phát và thu trước Hội nghị tối thiểu 05 ngày; Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu và bằng cấp, Sơ yếu lý lịch/Bản giới thiệu của người được đề cử/ứng cử gửi về BQT trước Hội nghị 05 ngày. Trường hợp ứng viên được đề cử/ứng cử tại Hội nghị thì phải hoàn thiện Hồ sơ trong 03 ngày kể từ ngày kết thúc hội nghị.

## **Điều 8. Tiến hành bầu cử**

8.1. Phiếu bầu cử:

a) Hình thức phiếu bầu cử: Phiếu bầu thành viên BQT là phiếu có đóng dấu đỏ của Ban Quản trị đương nhiệm.

b) Nội dung phiếu bầu cử:

- Danh sách ứng cử, đề cử thành viên BQT.

- Thể hiện tên đại diện chủ sở hữu hợp lệ, số căn hộ.

c) Nhận phiếu bầu và cách ghi phiếu bầu cử:

- Nhận phiếu bầu: Các chủ sở hữu đã được Ban tổ chức kiểm tra tư cách tham dự được nhận phiếu bầu từ Ban kiểm phiếu.

- Cách ghi phiếu bầu: Đại diện chủ sở hữu hợp lệ bầu cho ứng cử viên nào thì đánh dấu X vào cột "CHỌN".

d) Trong trường hợp viết sai, đại diện chủ sở hữu hợp lệ không được tẩy xóa mà phải yêu cầu Ban kiểm phiếu đổi lại phiếu mới đồng thời hủy phiếu cũ.

8.2. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ:



- a) Phiếu không theo mẫu quy định không do Ban Quản trị đương nhiệm phát hành, không có dấu của Ban Quản trị;
- b) Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm tên ứng cử viên không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Hội nghị thống nhất trước khi tiến hành bỏ phiếu;
- c) Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu;
- d) Phiếu không còn nguyên vẹn;
- e) Phiếu bầu quá số lượng đã được Hội nghị quyết định;
- f) Phiếu được bỏ sau khi hòm phiếu đã được niêm phong.

### **CHƯƠNG III: QUY ĐỊNH VỀ BAN KIỂM PHIẾU, NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ VÀ CÔNG BỐ KẾT QUẢ BẦU CỬ**

#### **Điều 9. Ban kiểm phiếu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu**

##### 9.1. Ban kiểm phiếu:

- a) Thành viên Ban kiểm phiếu từ 07 đến 10 người (01 trưởng ban), gồm:
  - Ít nhất 05 thành viên do Ban tổ chức chỉ định;
  - Các thành viên còn lại do Hội nghị đề cử.
- b) Thành viên ban kiểm phiếu không phải là ứng viên Ban quản trị.
- c) Ban kiểm phiếu có trách nhiệm:
  - Hướng dẫn cách thức bỏ phiếu;
  - Kiểm tra niêm phong thùng phiếu;
  - Phát phiếu bầu cho cư dân dự họp;
  - Tiến hành kiểm phiếu;
  - Lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả bầu cử trước Hội nghị;
  - Chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu;
  - Bàn giao lại biên bản và toàn bộ phiếu bầu cho Ban tổ chức sau khi kết thúc Hội nghị.

##### 9.2. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:

- a) Hình thức bỏ phiếu:
  - Đại diện chủ sở hữu hợp lệ chuẩn bị sẵn phiếu bầu và bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
  - Có 07 loại phiếu bầu khác nhau (mỗi loại một màu) tương ứng với từng loại căn hộ/ diện tích khác nhau như: căn hộ 36 m<sup>2</sup>, 56 m<sup>2</sup>, 63,3 m<sup>2</sup>, 68,5 m<sup>2</sup>, 69,6 m<sup>2</sup>, 69,8 m<sup>2</sup> và phần diện tích khác.
- b) Kiểm phiếu:
  - Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
  - Cách tính phiếu: Mỗi 01 m<sup>2</sup> căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Cụm nhà chung cư Khu NOXH Ecohome 2 tương ứng với một (01) phiếu.
- c) Ban kiểm phiếu không được gạch xóa hoặc sửa chữa trên phiếu bầu.
- d) Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu làm việc trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

#### **Điều 10. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên Ban quản trị**

10.1. Người trúng cử thành viên BQT là người có số phiếu bầu đạt tỷ lệ từ 50% trở lên tính trên tổng số phiếu hợp lệ của các đại diện chủ sở hữu hợp lệ tham dự Hội nghị và 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 cần bầu theo quy định.

10.2. Trường hợp có những ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau mà cần phải loại bớt để đạt đủ số thành viên trúng cử theo quy định thì Hội nghị sẽ tổ chức bầu lại giữa các ứng cử viên này để chọn.

10.3. Nếu kết quả bầu cử lại lần thứ nhất không chọn đủ số thành viên BQT theo quy định, Hội nghị sẽ tiến hành bầu cử bổ sung lần thứ hai đối với các ứng cử viên chưa đạt ở lần thứ nhất. Nếu sau 02 lần bầu cử mà vẫn không chọn đủ số thành viên BQT theo yêu cầu thì Hội nghị sẽ quyết định phương thức và thời gian bầu thành viên BQT.

#### **Điều 11. Bầu trưởng ban và hai phó ban đại diện cho hai Tòa C1 và C2**

Việc bầu Trưởng ban và hai phó ban đại diện cho hai Tòa C1, C2 được thực hiện theo hai cách căn cứ ý kiến biểu quyết tại hội nghị:

11.1. Bầu trực tiếp tại Hội nghị thường niên.

- Trưởng Ban quản trị là thành viên có số phiếu bầu cử cao nhất.

- Hai phó ban quản trị là thành viên được bầu có số phiếu bầu cao nhất tương ứng theo từng tòa (Không tính số phiếu của thành viên đã được bầu làm Trưởng ban).

11.2. Ngay sau khi được bầu các thành viên BQT tổ chức họp để bầu ra Trưởng ban và hai phó ban đại diện cho hai tòa C1, C2.

11.3. Kết quả bầu Bầu trưởng ban và hai phó ban sẽ được công bố ngay tại Hội nghị.

#### **Điều 12. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu**

12.1. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số đại diện chủ sở hữu hợp lệ tham gia dự họp, tổng số đại diện chủ sở hữu hợp lệ tham gia bỏ phiếu, số phiếu (quy đổi tính theo 01 m<sup>2</sup>/01 phiếu) phát ra và thu vào, tỉ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ.

12.2. Toàn văn biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Hội nghị.

### **CHƯƠNG IV: HIỆU LỰC THI HÀNH**

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Hội nghị thông qua và chỉ áp dụng cho việc tổ chức Hội nghị thường niên năm 2020 Cụm nhà chung cư Khu NOXH vào ngày ...../...../2020.