|  |  |
| --- | --- |
| **BAN QUẢN TRỊ CỤM**  **CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI**  **DÀNH CHO CB, CC, VC**  **THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Đắk Lắk, ngày tháng năm 2021* |

**QUY CHẾ**

**Tổ chức Hội nghị Cụm chung cư Nhà ở xã hội**

**dành cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Buôn Ma Thuột**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2021/QĐ-QBT ngày / /2021)*

**CHƯƠNG I.**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Hội nghị Cụm chung cư Nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Buôn Ma Thuột (sau đây gọi tắt là Hội nghị cụm nhà chung cư) là Hội nghị của đại diện các Chủ sở hữu căn hộ hoặc người được ủy quyền nếu Chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc 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).

**Điều 2.** Hội nghị Cụm nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 Luật Nhà ở và quy định tại Quy chế này.

**Điều 3.** Hội nghị Cụm nhà chung cư gồm: Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu; Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường; Hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên.

**Điều 4. Thành phần Hội nghị Cụm nhà chung cư**

1. Thành phần Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu gồm đại diện Chủ đầu tư, đại diện đơn vị Quản lý vận hành, Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc người được ủy quyền nếu Chủ sở hữu không tham dự và mời đại diện UBND phường Tân An.

2. Thành phần Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường và thường niên 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 Tân An.

**Điều 5.** **Trách nhiệm tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư**

Trách nhiệm tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu do Chủ đầu tư thực hiện.

Trách nhiệm tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư từ lần thứ hai trở đi (gồm Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường và Hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên) do Ban Quản trị thực hiện*.*

**Điều 6.** **Biểu quyết tại Hội nghị Cụm nhà chung cư**

1. Quyền biểu quyết tại Hội nghị cụm 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 1 m2 diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.

2. 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 tham dự họp, có giấy ủy quyền hợp pháp theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 7 Quy chế này và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư;

3. Mọi quyết định của Hội nghị Cụm 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 Cụm nhà chung cư.

**CHƯƠNG II.**

**HỘI NGHỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 7.** **Tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu**

1. Điều kiện để tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu:

a) Phải có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại không bán) và có tối thiểu 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

b) Trường hợp triệu tập Hội nghị lần đầu mà không đủ số người tham dự theo quy định thì trong 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư có văn bản đề nghị UBND phường Tân An tổ chức hội nghị.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu: Phải đảm bảo số lượng đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường Tân An tổ chức hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội nghị Cụm nhà chung cư chính thức cho các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội nghị Cụm nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu để thảo luận và thông qua các vấn đề do Chủ đầu tư chuẩn bị sau đây:

a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện Chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp; Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;

b) Dự thảo quy chế họp Hội nghị Cụm nhà chung cư;

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Cụm nhà chung cư;

d) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản trị Cụm nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban Quản trị , đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản trị , dự kiến Trưởng ban, Phó Ban Quản trị ; Đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản trị ;Dự thảo quy chế tổ chức hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư;

đ) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; đề xuất đơn vị quản lý vận hành;

e) Các khoản kinh phí mà Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo Hội nghị Cụm nhà chung cư lần đầu.

**Điều 8.** **Tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường**

1. Điều kiện để tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn 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 miễn 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 số người đồng ý theo quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

d) Ban Quản trị Cụm nhà chung cư 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) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban Quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.

b) Trường hợp bầu thay thế Phó Ban Quản trị hoặc các thành viên Ban Quản trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì chỉ tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức họp để bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;

c) Trường hợp tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.

3. Ban Quản trị nhà chung cư 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.

4. Ủy ban nhân dân phường Tân An có trách nhiệm tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Ban Quản trị nhà chung cư đã tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường 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 nhà chung cư;

b) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này nhưng Ban Quản trị cụm nhà chung cư không tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường;

c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản.

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 Tân An có trách nhiệm tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị cụm nhà chung cư bất thường do Ủy ban nhân dân phường Tân An tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu như hội nghị nhà chung cư do Ban Quản trị cụm nhà chung cư tổ chức quy định tại Điều này**.**

**Điều 9.** **Tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên**

1. Hội nghị Cụm 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 có số lượng ít hơn do các Chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất. Hội nghị cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư;

b) Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Cụm nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung Cụm nhà chung cư của năm sau;

c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Cụm nhà chung cư;

d) Quyết định các nội dung khác gồm:

- Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban Quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản trị (nếu có);

- Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

- Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Đối với Hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên mà 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 của Cụm nhà chung cư tham dự:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn 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 miễn 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 số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 hoặc bầu thành viên Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

3. Đối với hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng Ban Quản trị ; Quyết định Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản trị và bầu Ban Quản trị mới; Ban Quản trị Cụm nhà chung cư đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Cụm nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của Cụm nhà chung cư đó tham dự.

4. Ban Quản trị Cụm nhà chung cư 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 trù bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

5. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban Quản trị Cụm nhà chung cư có văn bản đề nghị UBND phường Tân An tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6, Điều 14 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

6. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội nghị Cụm nhà chung cư mà Chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản trị , thành viên Ban Quản trị nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội nghị Cụm nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản trị nhà chung cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 5 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội nghị Cụm nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp cần thiết, Hội nghị Cụm 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 nhà chung cư; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

**CHƯƠNG III.**

**HIỆU LỰC THI HÀNH**

**Điều 10.** Quy chế này gồm 10 Điều, có hiệu lực thi hành từ ngày Hội nghị Cụm nhà chung cư thông qua ngày tháng năm 2021.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh vướng mắc, sẽ được nghiên cứu giải quyết, sửa đổi, bổ sung tại Hội nghị Cụm nhà chung cư./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. BAN QUẢN TRỊ**  **TRƯỞNG BAN** |