

Số: 41/2023/QĐ-BQT S

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc bàn hành Bộ Quy chế của Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE KĐT GOLDMARK CITY

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ vào Nghị định số 99/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở số 65/QH13 ngày 25/11/2015;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng ký ngày 07/9/2021;
- Căn cứ vào Quyết định số 2689/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Quận Bắc Từ Liêm về việc kiện toàn Ban quản trị nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark City, Phường Phú Diễn ký ngày 12/9/2022;
- Căn cứ Biên bản Hội nghị thường niên năm 2023 Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark city tổ chức ngày 25/6/2023;
- Căn cứ vào Giấy ủy quyền về việc ký Quyết định ban hành bộ Quy chế giữa ông Dương Văn Cường - Trưởng ban Quản trị và ông Đào Ngọc Anh - Phó ban quản trị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này các quy chế của Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City, cụ thể:

1. Quy chế Tổ chức hội nghị nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
2. Quy chế bầu Ban quản trị và Ban kiểm soát Nhà chung cư KĐT Goldmark City.
3. Quy chế Hoạt động của Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
4. Quy chế Quản lý và Sử dụng Quỹ Bảo trì cùng các Quỹ khác của Nhà chung cư Sapphire.
5. Quy chế Thu, chi tài chính của Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
6. Quy chế Tổ chức và Hoạt động của Ban kiểm soát Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
7. Quy chế tổ chức và hoạt động của Trưởng/Phó tầng Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
8. Nội quy Quản lý và Sử dụng Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.

Điều 2: Quyết định này đã được Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City thông qua và có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3: Các thành viên Ban Quản trị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này..

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Các kênh truyền thông cư dân;
- BQLTN (để phối hợp);
- UBND Phường (để báo cáo)
- Lưu: BQT.



Đào Ngọc Anh

**QUY CHẾ
BẦU BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM**

\\A\13483201\211

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH	2
ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG	2
ĐIỀU 3. ĐỊNH NGHĨA	3
ĐIỀU 4. NGUYÊN TẮC ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU CỬ	5
ĐIỀU 5. SỐ LƯỢNG, TIÊU CHUẨN THÀNH VIÊN	6
ĐIỀU 6. HỒ SƠ THAM GIA.....	10
ĐIỀU 7. NIÊM YẾT THÔNG TIN ỨNG VIÊN	11
ĐIỀU 8. BAN KIỂM PHIẾU.....	11
ĐIỀU 9. PHIẾU BẦU CỬ	12
ĐIỀU 10. QUY TRÌNH BẦU CỬ	13
ĐIỀU 11. KẾT QUẢ BẦU CỬ VÀ CÁCH XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG CỬ.....	13
ĐIỀU 12. HIỆU LỰC CỦA QUY CHẾ	14
ĐIỀU 13. THI HÀNH	15

QUY CHẾ

BẦU BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE - KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2023/NQ-BQT S ký ngày tháng 7 năm 2023
của Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark City khu đô thị Goldmark City)

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/09/2021 của Bộ Xây dựng về Quy chế Quản lý, sử dụng Nhà Chung cư;
- Căn cứ vào các văn bản quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan;
- Căn cứ Biên bản đã được thông qua tại Hội nghị thường niên ngày 25 tháng 06 năm 2023 của Nhà Chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.

Ban Quản trị Nhà Chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City ban hành Quy chế Bầu Ban Quản trị và Ban Kiểm soát như sau:

ĐIỀU 1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

- Quy chế này quy định về việc đề cử, ứng cử và bầu thành viên Ban Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City tại Hội nghị Nhà Chung cư thường niên và bất thường.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- 2.1. Chủ Đầu tư trong trường hợp Chủ Đầu tư còn sở hữu Căn hộ, Diện tích khác tại Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
- 2.2. Chủ Sở hữu, Chủ Sở hữu khác tại Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
- 2.3. Người Sử dụng là các tổ chức, cá nhân hiện đang sử dụng Căn hộ một cách hợp pháp tại Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
- 2.4. Các chủ thể có liên quan khác.

ĐIỀU 3. ĐỊNH NGHĨA

- 3.1. "**Ban Quản trị (BQT)**": là Ban Quản trị của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City, được bầu tại Hội nghị của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, phù hợp với quy định của pháp luật và Quy chế của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.
- 3.2. "**Ban Kiểm soát (BKS)**": là Ban Kiểm soát của Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City, được Hội nghị Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City bầu và công nhận.
- 3.3. "**Dự án**": là dự án "Khu Nhà ở, Văn phòng, Dịch vụ" do Chủ Đầu tư đầu tư xây dựng tại địa chỉ: 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- 3.4. "**Nhà Chung cư Sapphire**": là Tòa Nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu, Tổ dân phố Số 21, Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm bao gồm: 02 tầng hầm, Khu Thương Mại Dịch Vụ và Khu Căn Hộ, và các phần diện tích khác thuộc sử dụng chung/sở hữu chung của Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu tư và các Chủ Sở hữu khác.
- 3.5. "**Chủ Đầu tư**": là Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân - Chủ Đầu tư của Dự Án, mã số doanh nghiệp số 0304683887 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/11/2006.
- 3.6. "**Căn hộ/Diện tích khác**": là Căn hộ và các Diện tích khác trong Tòa nhà Chung cư Sapphire, thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở hữu, Chủ Đầu tư.
- 3.7. "**Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ**": là Hợp đồng mua bán Căn Hộ/Diện Tích Khác giữa Chủ Đầu Tư và người mua Căn Hộ/Diện Tích Khác tại Tòa Nhà Chung Cư Sapphire và các phụ lục, văn bản kèm theo.
- 3.8. "**Hội nghị Nhà chung cư (HNNCC)**": là Hội nghị của các Chủ Sở hữu hoặc người được ủy quyền, được tổ chức theo Quy chế tổ chức Hội nghị Nhà chung cư và Quy định của Pháp luật.
- 3.9. "**Chủ Sở hữu**": là Chủ Sở hữu hợp pháp đối với (các) Căn hộ/Diện tích khác đã nhận bàn giao, gồm có:
 - a. Tổ chức, cá nhân được Pháp luật công nhận là bên mua trong Hợp đồng Mua Bán Căn hộ ký kết với Chủ Đầu tư và đã nhận bàn giao Căn hộ/Diện tích khác bao gồm: Bên mua hoặc người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế Căn hộ/Diện tích khác/Hợp đồng Mua Bán Căn hộ/Diện tích khác hoặc người sở hữu Căn

- hộ/Diện tích khác thông qua các hình thức khác được pháp luật công nhận;
- b. Tổ chức, cá nhân được ghi nhận là Chủ Sở hữu Căn hộ/Diện tích khác trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của Pháp luật) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Căn hộ/Diện tích khác "**Giấy Chứng nhận**".
 - c. Vợ/chồng của các cá nhân nêu tại Khoản (a) và Khoản (b) Điều 3.3 của Quy chế này;
 - d. Các tổ chức, cá nhân được những các tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 3.3 (a), (b), (c) của Quy chế này ủy quyền.
- 3.10. "Chủ Sở hữu khác":** là Chủ Sở hữu của các khu vực/diện tích thuộc Nhà chung cư nằm ngoài Khu Căn hộ.
- 3.11. "Người Sử dụng":** là các tổ chức, cá nhân hiện đang sử dụng Căn hộ một cách hợp pháp thông qua việc thuê, mượn Căn hộ hoặc các hình thức sử dụng khác phù hợp với quy định của Pháp luật và đã được Chủ Sở hữu ủy quyền hợp pháp để tham dự Hội nghị Nhà chung cư hoặc tham gia thực hiện các phiếu lấy ý kiến liên quan đến hoạt động quản lý, vận hành Nhà chung cư.
- 3.12. "Cư dân":** là Chủ Sở hữu, Người Sử dụng sinh sống thường xuyên tại Căn hộ của Nhà chung cư Sapphire.
- 3.13. "Ban Tổ chức (BTC)":** là những người có tên trong danh sách Ban Tổ chức của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City theo quyết định của Ban Quản trị.
- 3.14. "Phiếu biểu quyết":** là quyền biểu quyết của mỗi Chủ Sở hữu/Chủ Sở hữu khác/Người được ủy quyền tham dự họp tại Hội nghị nhà chung cư.
- 3.15. "Người Có Quyền Biểu Quyết":** là các đối tượng, thành phần có quyền biểu quyết đối với các vấn đề được đưa ra tại Hội nghị nhà chung cư của Tòa Nhà Chung Cư Sapphire, bao gồm Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu. Trong đó, số phiếu biểu quyết của Chủ Đầu Tư, của mỗi Chủ Sở Hữu tại Hội nghị nhà chung cư của Tòa Nhà Chung Cư Sapphire được tính theo diện tích Căn Hộ/Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư/Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà Chung Cư Sapphire theo nguyên tắc mỗi 01 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Theo đó:
- a. Diện tích sở hữu riêng Căn Hộ/Diện Tích Khác sử dụng để tính phiếu biểu quyết của Chủ Sở Hữu căn cứ theo Giấy Chứng Nhận hoặc theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ trong trường hợp chưa được cấp Giấy Chứng Nhận;
 - b. Diện tích sở hữu riêng Căn Hộ/Diện Tích Khác của Chủ Đầu Tư để tính phiếu biểu quyết của Chủ Đầu Tư thực hiện theo quy định tại Điều 7.3 Quy chế tổ chức HNNCC;

- c. Trường hợp diện tích sở hữu riêng Căn Hộ/Diện Tích Khác là số thập phân thì làm tròn theo nguyên tắc: nếu phần thập phân bằng hoặc lớn hơn 0,5 thì làm tròn lên; nếu phần thập phân nhỏ hơn 0,5 thì làm tròn xuống.

ĐIỀU 4. NGUYÊN TẮC ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU CỬ

- 4.1. Việc đề cử và ứng cử được thực hiện theo nguyên tắc tự do và bình đẳng. Mỗi Chủ Sở hữu có quyền ứng cử/đề cử bằng phiếu đề xuất theo mẫu được phát có dấu xác nhận của BQT; hết thời hạn đề xuất theo quy định mà Chủ Sở hữu không nộp phiếu đề xuất về Ban Tổ chức thì coi như các Chủ Sở hữu không có ý kiến đề xuất.
- 4.2. Việc bầu cử thành viên BQT và BKS được thực hiện trên cơ sở bầu trực tiếp từ Danh sách bầu cử đã được Hội nghị Nhà chung cư của Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City thông qua theo nguyên tắc bỏ phiếu kín, trong đó:
- 4.2.1. Mỗi Chủ Sở hữu có số phiếu bầu cử được tính theo diện tích Căn hộ/Diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở hữu trong Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City theo nguyên tắc mỗi 01 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu bầu cử. Theo đó:
- d. Diện tích sở hữu riêng Căn hộ/Diện tích khác sử dụng để tính phiếu bầu cử của Chủ Sở hữu căn cứ theo Giấy Chứng nhận hoặc theo Hợp đồng Mua Bán Căn hộ trong trường hợp chưa được cấp Giấy Chứng nhận;
 - e. Diện tích sở hữu riêng Căn hộ/Diện tích khác của Chủ Đầu tư để tính phiếu bầu cử của Chủ Đầu tư thực hiện theo Điều 7.3 của Quy chế tổ chức Hội nghị nhà chung cư của Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City;
 - f. Trường hợp diện tích sở hữu riêng Căn hộ/Diện tích khác là số thập phân thì làm tròn theo nguyên tắc: nếu phần thập phân bằng hoặc lớn hơn 0,5 thì làm tròn lên thành 01 phiếu biểu quyết; nếu phần thập phân nhỏ hơn 0,5 thì làm tròn xuống hàng đơn vị.
- 4.2.2. Việc bầu Trưởng Ban Quản trị/Phó Ban Quản trị và Ban Kiểm soát được thực hiện như sau:
- a. Trưởng Ban Quản trị/Phó Ban Quản trị và Ban Kiểm soát được bầu trong HNNCC theo quy định của Quy chế này, Quy chế Tổ chức Hội nghị nhà chung cư của Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City và theo quy định của pháp luật;
 - b. Trưởng Ban Quản trị, Phó Ban Quản trị và Ban Kiểm soát được HNNCC lựa chọn trong số các thành viên Ban Quản trị và Ban Kiểm soát. Sau khi Hội nghị tiến hành bầu cử lựa chọn thành viên Ban Quản trị và Ban Kiểm soát,

các thành viên trong Ban Quản trị và Ban Kiểm soát sẽ tiến hành họp kín để lựa chọn Trưởng Ban Quản trị, Phó Ban, sau đó xin ý kiến biểu quyết thông qua tại Hội nghị;

- c. Thành phần Ban Quản trị và Ban Kiểm soát phải đảm bảo Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City sẽ có tối thiểu 01 Phó Ban BQT/BKS được bầu từ các thành viên; 01 Trưởng ban sẽ được bầu làm Trưởng BQT/BKS của Tòa nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City;
- d. Trong trường hợp có từ 02 thành viên BQT/BKS soát trở lên nhận được số phiếu bầu cử làm Trưởng/Phó Ban (trừ Phó Ban Quản trị do Chủ Đầu tư chỉ định) bằng nhau, thì việc bầu Trưởng/Phó ban được thực hiện theo hình thức biểu quyết trực tiếp giữa các thành viên BQT/BKS theo nguyên tắc đa số. 02 thành viên Ban Quản trị, Ban Kiểm soát có cùng số phiếu bầu cử nói trên vẫn có quyền biểu quyết. Trong trường hợp tiếp tục số phiếu bằng nhau, thì việc xác định người trúng cử Trưởng/Phó Ban được tiến hành trên cơ sở bốc thăm;
- e. Trường hợp Chủ Đầu tư còn sở hữu Căn hộ/Diện tích khác thì đại diện Chủ Đầu tư được tham gia làm Phó Ban Quản trị và Phó Ban Kiểm soát (*nếu có yêu cầu*).

4.3. Ban Quản trị sau khi được bầu sẽ biểu quyết để lựa chọn 01 thành viên Ban Quản trị thực hiện các nghiệp vụ kế toán, tài chính trợ giúp cho Ban Quản trị.

4.4. Chủ Đầu tư có quyền tham gia quá trình đề cử và bầu cử thành viên Ban Quản trị theo quy định tại Điều này với điều kiện:

- a. Chủ đầu tư có đầy đủ hồ sơ pháp lý và giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích mà Chủ Đầu tư sở hữu tương tự như Chủ sở hữu chứng minh thông qua Hồ sơ mua bán căn hộ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu;
- b. Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính là đóng đầy đủ 2% phí bảo trì vào Quỹ Bảo trì đối với phần diện tích mà Chủ Đầu tư sở hữu.

ĐIỀU 5. SỐ LƯỢNG, TIÊU CHUẨN THÀNH VIÊN

5.1. Cơ cấu và số lượng thành viên Ban Quản trị

5.1.1. Ban Quản trị của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City bao gồm tối đa **16 thành viên**, trong đó:

- a. 15 thành viên là Chủ Sở hữu, mỗi khối nhà S1, S2, S3, S4, Diamond (S5) có tối đa 03 thành viên/1 khối nhà và tối thiểu 01 thành viên/khối nhà.
- b. 01 thành viên là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu Căn Hộ, diện tích khác tại Tòa nhà chung cư Sapphire Khu đô thị

Goldmark City.

5.1.2. Số lượng Trưởng, Phó Ban Quản trị: HNNCC sẽ bầu các thành viên trúng cử Ban Quản trị làm Trưởng, Phó Ban Quản trị với số lượng cụ thể như sau:

a. Số lượng Trưởng Ban Quản trị:

- Ban Quản trị có **01 Trưởng Ban** được bầu theo quy định nêu tại Điều 4.2.2 của Quy chế này.

b. Số lượng Phó Ban Quản trị:

Có **02 Phó Ban Quản trị**, trong đó:

- 01 Phó Ban Quản trị là Chủ Sở hữu phụ trách về tài chính (trừ khối nhà được bầu có Trưởng ban và không phải là Chủ Đầu tư) được bầu theo quy định tại Điều 4.2.2 của Quy chế này.

- 01 Phó Ban Quản trị là đại diện do Chủ Đầu tư chỉ định (trường hợp Chủ Đầu tư còn sở hữu Căn hộ, phần Diện tích khác trong Nhà Chung Cư).

5.2. Cơ cấu và số lượng thành viên Ban Kiểm soát:

5.2.1. Ban Kiểm soát Tòa nhà Chung Cư Sapphire KĐT Goldmark City bao gồm tối đa **7 thành viên**, trong đó:

a. 5 thành viên là Chủ Sở hữu, đại diện cho mỗi khối nhà S1, S2, S3, S4, Diamond (S5).

b. 01 thành viên đại diện Tổ dân phố hoặc đại diện của một trong các tổ chức đoàn thể chính trị mặt trận tổ quốc trong khu Sapphire;

c. 01 thành viên không thông qua bầu tại HNNCC là đại diện chỉ định của Chủ đầu tư trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư và có nhu cầu muốn tham gia vào BKS.

5.2.2. Số lượng Trưởng, Phó Ban Kiểm soát: HNNCC sẽ bầu các thành viên trúng cử Ban Kiểm soát làm Trưởng, Phó Ban Kiểm soát với số lượng cụ thể như sau:

a. Số lượng Trưởng Ban Kiểm soát: Có **01 Trưởng Ban** được bầu theo quy định nêu tại Điều 4.2 của Quy chế này;

b. Số lượng Phó Ban Kiểm soát: Có **01 Phó Ban Kiểm soát** đại diện cho các khối nhà (trừ khối nhà có Trưởng Ban Kiểm soát đại diện).

5.3. Tiêu chuẩn và điều kiện đề cử/ứng cử thành viên Ban Quản trị và Ban Kiểm soát:

5.3.1. Là Chủ Sở hữu đang sinh sống tại Nhà chung cư Sapphire (trừ đại diện Chủ Đầu tư là do chỉ định) hoặc Người Sử dụng được ủy quyền bởi Chủ Sở hữu.

- 5.3.2. 25 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự hoặc đang trong diện điều tra của Cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc bị khiếu nại hay kiện tụng tranh chấp bởi một hoặc nhiều người tới Cơ quan chính quyền.
- 5.3.3. Trường hợp nếu là thành viên Ban Quản trị tái ứng cử thì không được phép vi phạm Quy chế trong thời gian đương nhiệm.
- 5.3.4. Đã có hồ sơ tự ứng cử hoặc đề cử bởi các Chủ Sở hữu/Người Sử dụng hoặc do Chủ Đầu tư chỉ định (đối với thành viên đại diện của Chủ Đầu tư).
- 5.3.5. Ưu tiên các ứng cử viên có thời gian, có kiến thức, kinh nghiệm về quản lý, điều hành, có trình độ chuyên môn phù hợp với tính chất công việc về xây dựng, kiến trúc, điện, nước, tài chính, pháp luật, quản lý... tham gia Ban Quản trị; Đối với vị trí Trưởng/Phó BKS bắt buộc phải tốt nghiệp chuyên ngành Kế toán – Tài chính hoặc Kỹ thuật (*máy móc, xây dựng, điện, tự động hóa...*) đồng thời có kinh nghiệm, chuyên môn liên quan đến lĩnh vực Tài chính – Kế toán hoặc Kỹ thuật.
- 5.3.6. Ứng viên được đề cử và ứng cử Ban Quản trị phải cam kết chưa từng là đối tác cung cấp sản phẩm, dịch vụ hoặc là nhân viên làm việc tại bất cứ dự án, bất cứ tổ chức/ doanh nghiệp hợp tác, kinh doanh, liên doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam (TNG), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam (TNR), Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ TNS Holdings (TNS), Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) hay Chủ Đầu tư hay bất cứ công ty con hoặc tổ chức nào mà các công ty trên có góp vốn. Trường hợp ứng viên đã từng là đối tác cung cấp sản phẩm, dịch vụ hoặc là nhân viên làm việc tại bất cứ dự án, bất cứ tổ chức/ doanh nghiệp hợp tác, kinh doanh, liên doanh với Tập đoàn TNG, TNR, TNS, MSB hay Chủ Đầu tư hay bất cứ công ty con hoặc tổ chức nào mà các công ty trên có góp vốn, ứng viên phải kê khai đầy đủ trong sơ yếu lý lịch khi tham gia ứng cử/ đề cử thành viên Ban Quản trị và thông báo rõ với cư dân trong Hội nghị Nhà Chung Cư mà thành viên này trúng cử. Nếu ứng viên Ban Quản trị không tuân thủ đúng quy định này, sẽ bị bãi miễn mọi chức vụ trong Ban Quản trị.
- 5.3.7. Ứng viên được đề cử và ứng cử vào BQT/BKS cần phải cam kết trong thời gian làm trong Ban Quản trị và Ban Kiểm soát, nếu trở thành nhân viên hay công tác viên hoặc người cung cấp dịch vụ tư vấn làm việc tại các tổ chức/ doanh nghiệp liên quan đến tập đoàn TNG, Tập đoàn TNR, Tập đoàn TNS, ngân hàng MSB hay Chủ Đầu tư, hay bất cứ công ty con hoặc tổ chức nào mà các công ty trên có góp vốn, ứng viên phải cam kết xin rút mọi chức vụ trong Ban Quản trị và

Ban Kiểm soát.

- 5.3.8.** Sau khi được bầu làm thành viên BQT/BKS, nếu thành viên BQT/BKS trở thành đối tác cung cấp sản phẩm, dịch vụ hoặc là nhân viên làm việc tại bất cứ dự án, bất cứ tổ chức/ doanh nghiệp hợp tác, kinh doanh, liên doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam (TNG), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam (TNR), Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ TNS Holdings (TNS), Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) hay Chủ Đầu tư hay bất cứ công ty con hoặc tổ chức nào mà các công ty trên có góp vốn, thành viên BQT/BKS có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản ngay lập tức tới BQT/BKS cùng các trưởng tầng Tòa nhà mình đại diện đồng thời thông báo rộng rãi trong buổi họp định kỳ của BQT/BKS với các trưởng tầng và với cư dân. Nếu thành viên BQT/BKS không tuân thủ quy định này, sẽ bị bãi miễn mọi chức vụ trong BQT/BKS Tòa Nhà Chung Cư Sapphire.
- 5.3.9.** Nếu được ứng cử hoặc đề cử và trúng cử BQT/BKS Tòa Nhà Chung Cư Sapphire, thành viên BQT/BKS soát phải cam kết trong trường hợp Bồ mẹ đẻ, anh chị em ruột, vợ hoặc chồng hoặc con nếu có hợp tác làm đối tác cung cấp sản phẩm, dịch vụ hoặc là nhân viên làm việc tại bất cứ dự án, bất cứ tổ chức/ doanh nghiệp hợp tác, kinh doanh, liên doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam (TNG), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam (TNR), Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ TNS Holdings (TNS), Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) hay Chủ Đầu tư hay bất cứ công ty con hoặc tổ chức nào mà các công ty trên có góp vốn, có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản ngay lập tức tới các thành viên BQT/BKS Tòa Nhà Chung Cư Sapphire và các trưởng tầng đồng thời thông báo rộng rãi trong buổi họp định kỳ của BQT/BKS và với các trưởng tầng cũng như cư dân Sapphire. Nếu thành viên BQT/BKS không tuân thủ quy định này, sẽ bị bãi miễn mọi chức vụ trong BQT/BKS Tòa Nhà Chung Cư Sapphire.
- 5.3.10.** Nghiêm chỉnh chấp hành mọi quy chế hoạt động, cam kết luôn đặt lợi ích của cư dân và bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân.
- 5.3.11.** Cam kết và ký cam kết không tham ô, nhận hối lộ, không làm trái ngược với đạo đức, danh dự bản thân sau khi trúng cử vào BQT/BKS.
- 5.3.12.** Trường hợp trúng cử BQT/BKS, nếu không còn sinh sống tại Tòa Nhà Chung Cư Sapphire, Thành viên BQT/BKS có trách nhiệm xin rút mọi chức vụ trong BQT/BKS để bầu bổ sung thành viên BQT/BKS mới đồng thời thông báo tới BQT/BKS tối thiểu 15 ngày về việc không sinh sống tại Nhà Chung Cư Sapphire.

- 5.3.13. Cam kết bàn giao đầy đủ bản gốc và toàn bộ hồ sơ chi tiết mà ứng viên có được trong suốt quá trình làm BQT/BKS cho BQT/BKS khi được yêu cầu.
- 5.3.14. Nghiêm chỉnh chấp hành Quy chế này cùng tất cả các Quy chế có liên quan tới BQT/BKS trong công việc Quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư Sapphire đã được HNNCC thông qua, kể cả trường hợp không tham gia biểu quyết.
- 5.3.15. Thành viên BQT/BKS chỉ được phép trúng cử và trở thành thành viên BQT/BKS đại diện duy nhất một tòa nhà.
- 5.3.16. Thực hiện quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy Tòa Nhà Chung Cư Sapphire và các quy định của Pháp luật. Ứng viên được đề cử và ứng cử BQT/BKS Tòa Nhà Chung cư Sapphire phải cam kết chưa từng có tiền án/ tiền sự (bao gồm cả trường hợp đã được xóa án tích) hoặc đang trong diện điều tra của Cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc bị khiếu nại hay kiện tụng tranh chấp bởi một hoặc nhiều người tới Cơ quan chính quyền. Trong trường hợp ứng viên đã có tiền án/ tiền sự (bao gồm cả trường hợp đã được xóa án tích), hoặc đang trong diện điều tra của Cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc bị khiếu nại hay kiện tụng tranh chấp bởi một hoặc nhiều người tới Cơ quan chính quyền ứng viên phải kê khai đầy đủ trong Sơ yếu lý lịch ứng cử/ đề cử. Nếu ứng viên không tuân thủ quy định này, nếu có được bầu cũng sẽ bị bãi miễn mọi chức vụ trong BQT/BKS.

ĐIỀU 6. HỒ SƠ THAM GIA

6.1. Hồ sơ tham gia ứng cử/đề cử cần có bao gồm:

- 6.1.1. Đơn đăng ký ứng cử/đề cử tham gia Ban Quản trị/ Ban Kiểm soát (theo mẫu do Ban tổ chức Hội nghị ban hành nếu có);
- 6.1.2. Bản sao chứng thực CCCD/Hộ chiếu còn hiệu lực;
- 6.1.3. Sơ yếu lý lịch hoặc Bản giới thiệu Thông tin của ứng viên được đề cử/ứng cử (theo mẫu do Ban tổ chức Hội nghị ban hành nếu có);
- 6.1.4. Giấy xác nhận tạm trú/cư trú có xác nhận của Cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- 6.1.5. Bản sao chứng thực HĐMB hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu;
- 6.1.6. 01 ảnh chụp cỡ 4x6 cm trong thời hạn 06 tháng;
- 6.1.7. Hồ sơ ứng cử/đề cử được các ứng viên gửi về cho Ban tổ chức trước ngày tổ chức HNNCC ít nhất 10 ngày làm việc. Tất cả các hồ sơ ứng cử/đề cử được gửi tới Ban tổ chức sau thời hạn này đều không hợp lệ.

6.2. Quy trình chuyển tài liệu và thu thập thông tin tổ chức HNNCC phục vụ việc lựa chọn ứng viên bầu Ban Quản trị/ Ban Kiểm soát:

6.2.1. Ban Quản trị và Ban Tổ chức xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tổ chức HNNCC.

6.2.2. Ban Quản trị và Tổ công tác sửa quy chế chuẩn bị dự thảo mẫu các văn bản tài liệu sử dụng trong HNNCC bao gồm:

- a. Thông báo tổ chức HNNCC;
- b. Giấy mời tham gia HNNCC;
- c. Đơn ứng cử/đề cử thành viên Ban Quản trị/BKS;
- d. Giấy ủy quyền tham gia HNNCC;
- e. Dự thảo 07 Quy chế và 01 Nội quy thảo luận và thông qua tại HNNCC;
- f. Thu thập ý kiến đóng góp đối với dự thảo các Quy chế;
- g. Danh sách các Chủ Sở hữu, có xác nhận đã nhận đủ văn bản tài liệu và xác nhận việc tham gia HNNCC.

Tất cả các văn bản tài liệu đều có đóng dấu của BQT gửi đến cư dân trước 07 ngày tổ chức.

6.2.3. BQT, BTC và Tổ công tác có trách nhiệm chuyển các văn bản, tài liệu quy định tại Khoản 6.2.2 Điều 6.2 Quy chế này cho từng Chủ Sở hữu, lấy xác nhận về việc đã nhận đủ văn bản, tài liệu, xác nhận việc tham gia HNNCC và tập hợp đơn ứng cử/đề cử và phiếu đóng góp ý kiến đối với dự thảo các Quy chế theo danh sách các Chủ Sở hữu và giao lại cho BTC.

ĐIỀU 7. NIÊM YẾT THÔNG TIN ỨNG VIÊN

- 7.1. Danh sách bầu cử cùng Sơ yếu lý lịch hoặc Bản giới thiệu của các ứng viên phải được niêm yết công khai chậm nhất trước 07 ngày ngày diễn ra HNNCC.
- 7.2. Địa điểm niêm yết Danh sách bầu cử và Thông tin ứng viên tại các Bảng tin cư dân thuộc các khối nhà của Tòa Nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City hoặc các trang thông tin trực tuyến của các tòa như Zalo, Facebook, website...
- 7.3. Danh sách bầu cử được niêm yết phải có dấu treo của BQT.

ĐIỀU 8. BAN KIỂM PHIẾU

- 8.1. Ban Kiểm phiếu không được bao gồm những người có tên trong Danh sách bầu cử và được HNNCC thông qua với số lượng tối thiểu 17 người gồm:
 - 01 người Đại diện CĐT;
 - 01 người đại diện Công ty quản lý;

- Và đại diện cho Chủ Sở Hữu/Người Sử dụng.
- 8.2. Trưởng Ban Kiểm phiếu là người do Ban Chủ tọa HNNCC và BTC lựa chọn. BTC và BQT đề cử 02 Phó Ban Kiểm phiếu để hỗ trợ Trưởng Ban Kiểm phiếu thực hiện các công việc của Ban Kiểm phiếu.
- 8.3. Ban Kiểm phiếu thực hiện các công việc trong quy trình bầu cử được xác định tại Điều 10 của Quy chế này.
- 8.4. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm lập Biên bản kiểm phiếu bầu cử và công bố trước HNNCC.

ĐIỀU 9. PHIẾU BẦU CỬ

- 9.1. Nội dung, hình thức của Phiếu bầu cử của Chủ Sở hữu
- a. Phiếu bầu cử được in trên giấy A4, có đóng dấu treo của BQT ở góc trên bên trái.
 - b. Phiếu bầu cử phải có các nội dung dưới đây:
 - c. Tiêu đề: Căn cứ vào tình hình bầu cử thực tế tại HNNCC;
 - d. Ngày bầu cử;
 - e. Thông tin về Căn hộ/Diện tích khác thuộc sở hữu của Chủ Sở hữu;
 - f. Tổng số phiếu bầu cử tính theo quy định tại Điều 4.2 của Quy chế này mà Chủ Sở hữu có quyền sử dụng để bầu;
 - g. Danh sách bầu cử chính thức đã được HNNCC thông qua;
 - h. Nội dung chi tiết của Phiếu bầu cử theo mẫu do Ban tổ chức HNNCC ban hành kèm theo tài liệu HNNCC.
 - i. Khi được phát Phiếu bầu cử, Đại biểu và Người được ủy quyền phải kiểm tra lại toàn bộ thông tin ghi trên Phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Tổ chức.
- 9.2. Nội dung, hình thức của phiếu bầu cử của Chủ Đầu tư
- Đại diện Chủ Đầu tư được phát phiếu bầu cử với nội dung và hình thức tương tự như phiếu bầu cử của Chủ Sở hữu. Số phiếu bầu của Chủ Đầu tư tại HNNCC được tính căn cứ trên các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp tương tự như Chủ Sở Hữu.
- 9.3. Phiếu bầu cử hợp lệ và không hợp lệ:
- 9.3.1. Phiếu bầu hợp lệ là:
- a. Phiếu do BQT / Ban tổ chức HNNCC hoặc Ban Kiểm Phiếu phát hành;
 - b. Phiếu bầu tối thiểu 1 ứng viên hoặc tối đa số ứng viên theo quy định cho mỗi khối nhà.

9.3.2. Phiếu bầu không hợp lệ là:

- a. Phiếu không do BQT / Ban tổ chức HNNCC hoặc Ban Kiểm Phiếu phát hành;
- b. Phiếu không bầu bất cứ ai trong danh sách bầu cử (gạch bỏ loại hết các ứng viên);
- c. Phiếu bầu nhiều hơn số lượng thành viên BQT quy định cần có tối đa/khối nhà;
- d. Phiếu ghi thêm tên ngoài danh sách bầu cử hoặc viết thêm nội dung trên phiếu.

ĐIỀU 10. QUY TRÌNH BẦU CỬ

Quá trình bầu cử được tiến hành theo quy trình như sau:

- 10.1. Chủ tọa HNNCC mời Ban Kiểm phiếu lên làm việc.
- 10.2. Trưởng Ban Kiểm phiếu công bố quy trình bỏ phiếu, cách thức bỏ phiếu, phiếu bầu cử hợp lệ và phiếu bầu cử không hợp lệ.
- 10.3. Trưởng Ban Kiểm phiếu mời 02 Chủ Sở hữu lên kiểm tra hòm phiếu, tiến hành niêm phong hòm phiếu.
- 10.4. Các thành viên Ban Kiểm phiếu tiến hành phát Phiếu bầu cử cho các Chủ Sở hữu tham gia HNNCC, trình tự bầu Ban Quản trị trước và bầu Ban Kiểm soát sau.
- 10.5. Các Chủ Sở hữu tiến hành bỏ phiếu.
- 10.6. Ban Kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của tất cả các thành viên trong Ban Kiểm phiếu. Ban Kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản kiểm phiếu được báo cáo tại HNNCC. Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc. Trước khi mở hòm phiếu, Ban Kiểm phiếu phải thống kê, lập biên bản, niêm phong số phiếu không sử dụng đến. Ban Kiểm phiếu không được gạch xóa, sửa chữa trên phiếu bầu cử.
- 10.7. Trưởng Ban Kiểm phiếu thông báo kết quả kiểm phiếu và Danh sách các thành viên BQT/BKS soát trúng cử trước HNNCC. Biên bản kiểm phiếu và toàn bộ phiếu bầu cử phải được niêm phong và giao lại cho Chủ tọa.
- 10.8. Số lượng thành viên:
 - BQT của mỗi khối nhà có tối đa 03 thành viên;
 - BKS của mỗi khối nhà có tối đa 01 thành viên;
- 10.9. Chủ Tọa mời các thành viên BQT/BKS trúng cử ra mắt toàn thể HNNCC.

ĐIỀU 11. KẾT QUẢ BẦU CỬ VÀ CÁCH XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG CỬ

- 11.1. Những ứng viên trúng cử là những người có số phiếu bầu quá bán (trên 50%) số Phiếu bầu hợp lệ và được lựa chọn lần lượt từ người có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số lượng thành viên BQT/BKS.

- 11.2. Trường hợp nếu có nhiều ứng viên đủ điều kiện trúng cử theo nguyên tắc tại khoản 11.1 có số phiếu bầu ngang nhau dẫn đến vượt quá số lượng thành viên quy định cho Ban Quản Trị thì Hội Nghị sẽ tiến hành biểu quyết bằng giơ tay trực tiếp tại Hội Nghị và lấy người có biểu quyết cao hơn. Trường hợp sau khi biểu quyết bằng giơ tay mà vẫn bằng nhau số phiếu thì Ban Tổ chức sẽ mời ngẫu nhiên một Người Có Quyền Biểu quyết lên bốc thăm để lựa chọn một ứng viên trong số các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau.
- 11.3. Các thành viên BQT/BKS trúng cử được công bố, ra mắt tại HNNCC và sẽ được đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm. Ban Quản trị có trách nhiệm báo cáo và đăng ký trong vòng 10 ngày kể từ ngày HNNCC kết thúc

ĐIỀU 12. HIỆU LỰC CỦA QUY CHẾ

- 12.1. Quy chế này gồm 13 (mười ba) điều và đã được Hội nghị thường niên năm 2023 Tòa nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark City họp ngày 25 tháng 06 năm 2023 thông qua và ủy quyền cho Ban Quản trị hoàn thiện, ký ban hành đồng thời Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm thông qua tại HNNCC.
- 12.2. Quy chế này có hiệu lực áp dụng cho quá trình đề cử/ứng cử, bầu cử thành viên Ban Quản trị/Ban Kiểm soát của Tòa nhà Chung cư Sapphire KĐT Goldmark City tại HNNCC.
- 12.3. Đối với việc đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên BQT/BKS tại các hội nghị nhà chung cư sau đó (bao gồm Hội nghị nhà chung cư bất thường và Hội nghị nhà chung cư thường niên) có thể được tiến hành trên cơ sở Quy chế này hoặc Quy chế mới thay thế với những sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tiễn và thông qua tại HNNCC (nếu có).
- 12.4. Quy chế này được công khai cùng với Danh sách bầu cử, được thông qua tại HNNCC trước khi tiến hành thực hiện và áp dụng cho các hội nghị nhà chung cư sau đó (bao gồm Hội nghị nhà chung cư bất thường và Hội nghị nhà chung cư thường niên).
- 12.5. Quy chế này có tính kế thừa, trong thời gian hiệu lực của Quy chế, nếu bất cứ thành viên nào trong BQT/BKS từ chức, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế bởi thành viên mới thì thành viên mới kế nhiệm có nghĩa vụ và trách nhiệm tuân thủ đồng thời thực hiện theo Quy chế này.
- 12.6. Chủ Sở hữu, Chủ Đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản trị và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng Quy chế này khi tham gia HNNCC./.

ĐIỀU 13. THI HÀNH

- 13.1. Ban Quản trị báo cáo Quy chế này trình UBND Quận Bắc Từ Liêm, UBND Phường Phú Diễn trong vòng 10 ngày kể từ ngày HNNCC kết thúc.
- 13.2. Ban Quản trị hoàn thiện, ký, đóng dấu và ban hành trong thời gian 10 ngày kể từ ngày HNNCC kết thúc.
- 13.3. Ban Quản Trị phải công khai và phổ biến Quy chế này tới các thành viên Ban Quản Trị, Ban Kiểm soát, những Cư dân/Chủ Sở hữu, Chủ Đầu tư, Công ty quản lý vận hành Nhà Chung cư không muộn hơn 10 ngày kể từ ngày HNNCC kết thúc.
- 13.4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc hoặc yêu cầu sửa đổi, bổ sung quy chế từ Cư dân, Ban Quản trị có trách nhiệm biên soạn, hiệu đính và gửi Cư dân tham khảo bản Quy chế sửa đổi tối thiểu 30 ngày trước ngày diễn ra HNNCC./.

TM.BAN QUẢN TRỊ

PHÓ TRƯỞNG BAN

(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)



ĐÀO NGỌC ANH

Nơi nhận:

- UBND Quận Bắc Từ Liêm (để b/c);
- UBND Phường Phú Diễn (để b/c);
- Các tổ chức CTXH trong khu Sapphire (để p/hợp);
- Chủ Đầu tư/CTQL/BQL tòa nhà (để p/hợp);
- Các Thành viên BQT (để thực hiện);
- Gửi Email tới Chủ sở hữu căn hộ (để biết);
- Bảng tin tòa nhà (để công khai).
- Lưu: Ban quản trị S, BKS, S1, S2, S3, S4, S5 (07b).