

**DỰ THẢO QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA TRƯỞNG/PHÓ TẦNG  
NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2023/NQ-BQTS ngày tháng năm 2023

của Ban Quản trị Nhà Chung cư Sapphire 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 Nghị quyết của Hội nghị thường niên năm 2023 của Nhà Chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City ngày tháng năm 2023.

**Ban Quản trị Nhà Chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City ban hành Quy chế hoạt động của Trưởng/Phó tầng như sau:**

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH**

- 1.1. Quy chế hoạt động của Trưởng/Phó tầng gọi là “**Quy chế**” quy định về tổ chức, hoạt động, chế độ trách nhiệm, cách thức làm việc, quan hệ công tác và trình tự giải quyết công việc của các Trưởng tầng của các Khối đề của Nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.
- 1.2. Các thành viên Ban Quản trị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến Ban Quản trị chịu sự điều chỉnh của Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan.

**ĐIỀU 2. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

- 2.1. “**Ban Quản trị (BQT)**”: Là Ban Quản trị của Tòa Nhà chung cư Sapphire KĐT

Goldmark City, được 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.

- 2.2. “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.
- 2.3. “Dự án”:** Là Dự án “Khu Nhà ở, Văn phòng, Dịch vụ” tại 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội do Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng Cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân là Chủ Đầu tư.
- 2.4. “Chủ Đầu tư (CĐT)”:** 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.
- 2.5. “Chủ Sở hữu”:** Là Chủ Sở hữu hợp pháp đối với (các) Căn hộ thuộc Khu Căn hộ bao gồm:
- 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 bao gồm: bên mua hoặc người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế Căn hộ/Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc người sở hữu Căn hộ/Hợp đồng mua bán Căn hộ thông qua các hình thức khác được pháp luật công nhận;
  - Tổ chức, cá nhân được ghi nhận là Chủ Sở hữu, sử dụng Căn hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho Căn hộ hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật “**Giấy Chứng nhận quyền sở hữu**” do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành;
  - Vợ/chồng của các cá nhân nêu tại Điều 2.5 khoản a, b của Quy chế này;
  - Các tổ chức, cá nhân được những các tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 2.5 khoản a, b của Quy chế này ủy quyền để tham dự Hội nghị Nhà chung cư.
- 2.6. “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.
- 2.7. “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.

- 2.8. “**Chủ Sở hữu khác**”: Là Chủ Sở hữu của các khu vực/điện tích thuộc Nhà chung cư nằm ngoài Khu Căn hộ.
- 2.9. “**Cư dân**”: Là Chủ Sở hữu, Người Sử dụng sinh sống thường xuyên tại Căn hộ của Nhà chung cư Sapphire.
- 2.10. “**Hợp đồng mua bán Căn hộ**”: Là Hợp đồng mua bán Căn hộ giữa Chủ Đầu tư và người mua căn hộ tại Nhà chung cư và các phụ lục, văn bản kèm theo.
- 2.11. “**Căn hộ**”: Là Căn hộ thuộc tầng 02 đến tầng 40 của Nhà chung cư được sử dụng vào mục đích để ở theo đúng thiết kế của Dự án.
- 2.12. “**Hợp đồng Dịch vụ quản lý**”: Là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản trị với Công ty cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ và Các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu chung theo quy định tại Nội quy Quản lý và Sử dụng Nhà chung cư.
- 2.13. “**Công ty Quản lý**”: Là đơn vị ký Hợp đồng Dịch vụ quản lý với Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản trị tùy từng thời điểm.
- 2.14. “**Quy chế Bảo trì**”: Là Quy chế quản lý và Sử dụng Quỹ Bảo trì Nhà chung cư Sapphire được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- 2.15. “**Quỹ Bảo trì Nhà chung cư**”: Là kinh phí bảo trì của Nhà chung cư Sapphire được hình thành trên cơ sở quy định của pháp luật và được quy định tại Quy chế Bảo trì.
- 2.16. “**Phí Quản lý vận hành**”: Là Phí Quản lý vận hành Nhà chung cư do Chủ Sở hữu Căn hộ và Chủ Sử dụng đóng góp trên cơ sở giá dịch vụ quản lý vận hành được thông qua tại Hội nghị Nhà chung cư theo quy định tại Điều 8 của Quy chế Thu, Chi tài chính.
- 2.17. “**Giá dịch vụ**”: Là đơn giá phí dịch vụ quản lý vận hành mà Cư dân trả cho Công ty Quản lý. Giá dịch vụ sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định. Giá dịch vụ bao gồm những hạng mục gì thì sẽ quy định tại Hợp đồng DVQL, trên cơ sở xây dựng theo quy định của Thông tư 37/2009/TT-BXD ban hành ngày 01 tháng 23 năm 2009 và có hiệu lực từ ngày 15 tháng 10 năm 2010.
- 2.18. “**Nội quy Quản lý và Sử dụng Nhà chung cư**” là Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư Sapphire Khu Đô thị Goldmark City và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm Hợp đồng mua bán và các phụ lục, văn bản đính kèm về việc sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- 2.19. “**Ban Kiểm soát (BKS)**”: Là Ban Kiểm soát của Nhà chung cư Sapphire Khu đô

thị Goldmark City được Hội nghị Nhà chung cư bầu ra và phù hợp với các quy định của pháp luật.

- 2.20. “Trưởng/Phó tầng”:** là đại diện “Cư dân” sinh sống thường xuyên tại một tầng cụ thể của Nhà chung cư Sapphire..

## **CHƯƠNG II**

### **THÀNH PHẦN, CƠ CẤU VÀ CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

#### **ĐIỀU 3. CƠ CẤU CỦA TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

- 3.1.** Trưởng/Phó tầng là chức danh được bầu dựa trên cơ sở đề cử hoặc ứng cử tự nguyện, là người đại diện cho cư dân tại mỗi tầng hoặc nhóm tầng trong mỗi khối để nhà chung cư tại Nhà Chung cư Sapphire.
- 3.2.** Mỗi tầng hoặc nhóm tầng tại Nhà Chung cư Sapphire được đề cử hoặc ứng cử 01 người làm Trưởng tầng, tối đa không quá 02 người làm Phó trưởng tầng.
- 3.3.** Trưởng/Phó trưởng tầng được BQT ký quyết định công nhận và hoạt động theo nhiệm kỳ của Ban Quản trị Nhà Chung cư Sapphire.

#### **ĐIỀU 4. TIÊU CHUẨN TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

Cư dân được đề cử hoặc ứng cử làm Trưởng/Phó trưởng tầng Nhà Chung cư Sapphire phải đảm bảo đủ tất cả các điều kiện sau đây:

- 4.1.** Là công dân đủ 21 tuổi trở lên.
- 4.2.** Là Chủ sở hữu hoặc đồng sở hữu hoặc Người sử dụng của nhà chung cư tại Nhà Chung cư Sapphire và đang sinh sống tại Nhà Chung cư Sapphire.
- 4.3.** Đủ sức khỏe, nhiệt tình, có trách nhiệm với các công việc chung của Nhà Chung cư Sapphire.
- 4.4.** Không mất hành vi năng lực dân sự.

#### **ĐIỀU 5. CHỨC NĂNG TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

- Trưởng/Phó tầng là người đại diện chính thức của tầng hoặc nhóm tầng, có chức năng liên hệ, trao đổi và truyền đạt các thông tin chung từ Ban Quản trị, Ban Kiểm soát tới cư dân trong mỗi tầng hoặc nhóm tầng phụ trách và ngược lại.
- Thay mặt các Chủ sở hữu thuộc tầng hoặc nhóm tầng của mình tham gia ý kiến hoặc biểu quyết những việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà chung cư.

#### **ĐIỀU 6. QUYỀN HẠN VÀ NHIỆM VỤ CỦA TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

##### **6.1. Quyền hạn của Trưởng/Phó tầng:**

- a. Đại diện cư dân tại tầng hoặc nhóm tầng do mình phụ trách để quyết định nếu được tập thể tầng hoặc nhóm tầng đồng ý từ 50% biểu quyết trở lên (mỗi căn hộ 1 phiếu biểu quyết).
- b. Đại diện cư dân tại tầng hoặc nhóm tầng do mình phụ trách để quyết định, đề xuất những vấn đề liên quan đến quyền lợi và trách nhiệm của tầng hoặc nhóm tầng theo

thâm quyền được quy định.

- c. Yêu cầu Ban Quản trị, Ban Kiểm soát cung cấp các thông tin liên quan đến quản trị, vận hành, giám sát các hoạt động của Nhà Chung cư Sapphire trong trường hợp cần thiết với số lượng biểu quyết của các thành viên trong Trưởng tầng, Phó tầng (mỗi tầng 1 phiếu biểu quyết tương ứng với 1 vị trí hoặc Trưởng tầng hoặc Phó tầng) trên 75% tương ứng với mỗi khối nhà.
- d. Tham dự các cuộc họp mở rộng do Ban Quản trị, Ban Kiểm soát Nhà Chung cư Sapphire tổ chức.

## **6.2. Nhiệm vụ của Trưởng/Phó tầng:**

- a. Tham gia các cuộc họp do Ban Quản trị, Ban kiểm sát Nhà Chung cư Sapphire triệu tập.
- b. Truyền đạt đúng, đủ và kịp thời các thông tin nhận được từ Ban Quản trị, Ban Kiểm soát Nhà Chung cư Sapphire tới tầng hoặc nhóm tầng mình phụ trách ngay khi tiếp nhận thông tin.
- c. Phản ánh đầy đủ và chính xác những kiến nghị của cư dân tại tầng hoặc nhóm tầng mình phụ trách tới Ban Quản trị, Ban Kiểm soát Nhà Chung cư Sapphire.
- d. Chủ trì xây dựng các hoạt động chung trong tầng hoặc nhóm tầng do mình phụ trách.
- e. Phối hợp, tham gia tổ chức các hoạt động chung tại Nhà Chung cư Sapphire.

## **ĐIỀU 7. CƠ CHẾ PHỐI HỢP VỚI BQT VÀ BKS**

- 7.1.** Phối hợp với Ban Quản trị, Ban Kiểm soát trong triển khai các hoạt động vận hành, quản trị của Nhà Chung cư Sapphire.
- 7.2.** Ban Quản trị, Ban Kiểm soát có trách nhiệm thông tin đầy đủ, kịp thời tới các Trưởng/Phó trưởng tầng về những công việc liên quan đến quản trị, vận hành Nhà Chung cư Sapphire.
- 7.3.** Ban Quản trị Nhà Chung cư Sapphire có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí cho các hoạt động chung của Trưởng/Phó tầng (nếu có) trong phạm vi cho phép và phù hợp với Quy chế hoạt động của Ban Quản trị.
- 7.4.** Ban quản trị có trách nhiệm ban hành quyết định công nhận Trưởng/Phó tầng không muộn hơn 07 ngày kể từ khi Trưởng/Phó tầng được các tập thể Cư dân Tầng hoặc Nhóm tầng thực hiện hoàn tất thủ tục lấy ý kiến và được thông qua đạt tỷ lệ trên 50% biểu quyết tán thành.

## **ĐIỀU 8. HOẠT ĐỘNG CỦA TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

- 8.1.** Hoạt động của Trưởng/Phó trưởng tầng thực hiện theo thực tế công việc cụ thể do Ban Quản trị, Ban Kiểm soát triển khai và các kế hoạch riêng của tầng hoặc nhóm tầng (nếu có).
- 8.2.** Kết thúc mỗi năm hành chính, Ban Quản trị phối hợp với Ban Kiểm soát tổ chức đánh giá, tổng kết hoạt động của Trưởng tầng, Phó trưởng tầng.

## **ĐIỀU 9. ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG DANH SÁCH TRƯỞNG/PHÓ TẦNG**

- 9.1.** Trong trường hợp không thể tiếp tục nhiệm vụ Trưởng/Phó tầng, cá nhân thông tin trực tiếp với Ban Quản trị của Khối nhà và có trách nhiệm phối hợp, hỗ trợ tầng hoặc nhóm tầng bầu bổ sung, thay thế Trưởng/Phó trưởng tầng theo quy định.
- 9.2.** Trường hợp cần bổ sung, thay thế danh sách Trưởng tầng, phó trưởng tầng, Ban Quản trị ban hành Quyết định kiện toàn danh sách Trưởng tầng, phó trưởng tầng và thông báo tới toàn thể cư dân.
- 9.3.** Trường hợp Trưởng/phó tầng không thực hiện Chức năng và Nhiệm vụ hoặc có những hành động truyền đạt sai sự thật, không đầy đủ các thông tin liên tiếp trong 03 tháng trở lên hoặc mất hành vi năng lực dân sự thì các Chủ sở hữu của Tầng hoặc Nhóm tầng có quyền biểu quyết để đề xuất thay thế. Việc thay thế sẽ được thực hiện nếu có sự đồng ý từ 75% biểu quyết trở lên (mỗi căn hộ 1 phiếu biểu quyết)

## **CHƯƠNG III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

## **ĐIỀU 10. HIỆU LỰC THI HÀNH**

- 10.1.** Quy chế này gồm 03 (ba) chương, 10 (mười) điều và đã được Hội nghị thường niên năm 2023 Nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City họp **ngày tháng năm 2023** thông qua và ủy quyền cho Ban Quản trị hoàn thiện, ký ban hành, có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký ban hành.
- 10.2.** 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, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- 10.3.** Các chủ Sở hữu, Thành viên Ban Quản trị và các bên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.
- 10.4.** Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Trưởng tầng, phó trưởng tầng phối hợp với Ban Quản trị, Ban Kiểm soát Nhà Chung cư Sapphire để cùng nghiên cứu và có những sửa đổi, điều chỉnh Quy chế phù hợp với tình hình hoạt động thực tế.
- 10.5.** Quy chế này có tính kế thừa, trong thời gian hiệu lực của Quy chế, nếu bất cứ Trưởng/Phó tầng nào từ chức, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế bởi Trưởng/Phó tầng mới thì Trưởng/Phó tầng mới kế nhiệm có nghĩa vụ và trách nhiệm tuân thủ đồng thời thực hiện theo Quy chế này./.

**TM. BAN QUẢN TRỊ**  
**TRƯỞNG BAN**

*(Ký đóng dấu, ghi rõ họ tên)*

**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).