

Số: 31/KH-BQT

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2024

## **KẾ HOẠCH**

*Về việc tổ chức bầu bổ sung thành viên Ban quản trị nhiệm kỳ 2023-2026 theo hình thức xin ý kiến bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ/phần diện tích khác tại nhà chung cư Sapphire.*

*Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều Luật nhà ở;*

*Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2024 của UBND phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm về việc công nhận kiện toàn Ban quản trị nhà chung cư Sapphire Goldmark City nhiệm kỳ 2023-2026;*

*Căn cứ các Quy chế của nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City;*

*Căn cứ biên bản họp Ban quản trị số 370/2024/BBH-BQT ngày 10 tháng 10 năm 2024.*

Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City (BQT) xây dựng kế hoạch về việc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ/phần diện tích khác tại khu Sapphire (sau đây gọi chung là Chủ sở hữu) kiện toàn, bầu bổ sung thành viên Ban quản trị nhiệm kỳ 2023-2026, cụ thể:

### **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU:**

#### **1. Mục đích:**

- Bầu bổ sung thành viên Ban quản trị còn thiếu của khối nhà S1 và S4 (S1 bầu bổ sung 03 (ba) thành viên BQT; S4 bầu bổ sung 01 (một) thành viên BQT) theo quy định của Pháp luật và Quy chế hiện hành của nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City.

- Kiện toàn Ban quản trị để quản lý, vận hành nhà chung cư hiệu quả theo quy định của pháp luật, đảm bảo tốt quyền lợi, an toàn và an sinh xã hội của cư dân sinh sống tại khu Sapphire. Đảm bảo công bằng lợi ích và số lượng thành viên Ban quản trị của các khối nhà.

#### **2. Yêu cầu:**

- Việc bầu bổ sung bằng hình thức phát phiếu ý kiến bằng văn bản phải tuân thủ các quy định của Pháp luật, quy chế bầu cử và các quy chế khác của nhà chung cư Sapphire.

- Chuẩn bị tốt nhân sự, ưu tiên nhân sự có chất lượng, có chuyên môn phù hợp với công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

- Ban quản trị và Ban quản lý, Ban tổ chức đảm bảo các điều kiện để việc tổ chức lấy phiếu ý kiến bằng văn bản được hiệu quả, tiết kiệm, trung thực, công khai, minh bạch và đúng quy định của Pháp luật.

- Tổ chức lấy phiếu ý kiến bằng văn bản bầu bổ sung thành viên BQT phải đảm bảo an ninh, an toàn suốt trong quá trình triển khai.

- Những thành viên BQT đạt tín nhiệm thấp trên 50%, đã bãi miễn tại Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2024 không được tham gia ứng cử/đề cử vào BQT.

## II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH:

### 1. Hình thức bầu bổ sung:

- Tại khoản 3 Điều 26 Thông tư 05/2024/TT-BXD có quy định:

“ ...

*3. Việc bầu thay thế thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư trong trường hợp bãi miễn, miễn nhiệm hoặc bị chết hoặc mất tích được thực hiện như sau:*

*a. Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này hoặc Hội nghị thường niên tại Điều 17 của Quy chế này để quyết định; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn phó ban quản trị là đại diện của Chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư; Trường hợp chủ đầu tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban quản trị còn có Phó ban quản trị khác thì không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế.*

*Trường hợp sau khi Ban quản trị được công nhận mà chủ đầu tư có văn bản xin thôi tham gia làm Phó ban quản trị mà trong Ban quản trị không có Phó ban khác thì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 hoặc Điều 17 của Quy chế này để bầu một trong các chủ sở hữu của tòa nhà chung cư làm Phó ban quản trị; chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;*

*b. Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến bằng văn bản của các đại diện chủ sở hữu căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định đã được Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc Hội nghị nhà chung cư trước đó thống nhất thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại điểm này thì phải họp Hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.*

*Việc lấy ý kiến bầu thành viên Ban quản trị quy định tại điểm này cũng phải lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì việc lấy ý kiến.*

...”

Như vậy hình thức bầu bổ sung thành viên BQT là xin ý kiến bằng văn bản tới các chủ sở hữu trong nhà chung cư Sapphire và bỏ phiếu xin ý kiến theo hai phương án:

+ Bỏ phiếu trực tiếp: Hòm phiếu được niêm phong để dưới Lễ tân các khối nhà trong suốt quá trình lấy phiếu ý kiến (giao cho Bộ phận An ninh của BQL quản lý và Tiểu ban kiểm phiếu chủ trì quản lý).

+ Bỏ phiếu theo đường Bưu chính, thông tin nhận: Ban quản trị nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City - Lễ tân tòa nhà S4, Khu đô thị Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, Tổ 21, Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội (Ông Cao Tiến Nam - Trưởng Ban Quản trị)

*Lưu ý: việc gửi qua đường bưu chính hoặc bỏ phiếu trực tiếp phải đảm bảo phiếu xin ý kiến được gửi tới Ban tổ chức trước thời điểm đóng hòm phiếu để kiểm phiếu.*

## **2. Thời gian và địa điểm:**

- Thời gian triển khai: Từ 01/11/2024 đến 30/11/2024.

- Địa điểm tiếp nhận phiếu ý kiến: Tại hòm phiếu đặt tại tầng 1 các khối nhà.

## **3. Số lượng, tiêu chí và điều kiện, cách xác định người trúng cử:**

### **3.1. Số lượng thành viên BQT bầu bổ sung:**

- Tòa nhà S1: Bầu tối đa 03 thành viên BQT.

- Tòa nhà S4: Bầu tối đa 01 thành viên BQT.

### **3.2. Tiêu chí/điều kiện tham gia ứng cử/đề cử:**

- Theo quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD và các Quy chế hiện hành của nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark city.

### **3.3. Cách xác định người trúng cử:**

- Những người trúng cử là những người có số phiếu bầu trên 50% tổng số phiếu tham gia bỏ phiếu lấy từ trên xuống dưới đến đủ số lượng thành viên Ban quản trị cần bầu và đủ số lượng thành viên Ban quản trị (mỗi khối nhà có tối đa 03 thành viên).

- Trường hợp xác định số ứng cử viên đạt phiếu bầu cử hợp lệ theo nguyên tắc trên theo thứ tự từ cao xuống thấp nhiều hơn số lượng thành viên cần phải bầu tối đa theo quy định do có nhiều người cùng đạt số phiếu thấp nhất bằng nhau thì Trưởng Tiểu ban Kiểm phiếu báo cáo Ban tổ chức, Ban tổ chức và Tiểu ban Kiểm phiếu tổ chức hiệp thương giữa những người có cùng số phiếu bằng nhau để bầu ra người trúng cử hoặc bốc thăm giữa những ứng viên có số phiếu bầu bằng nhau đó để lựa chọn ra người trúng cử.

**3.4. Các nội dung khác:** Thực hiện theo quy chế bầu cử và các quy chế hiện hành của Ban quản trị nhà chung cư.

**4. Công tác chuẩn bị và trừ bị:**

- Truyền thông tới Quý cư dân nắm được kế hoạch phát phiếu lấy ý kiến bầu bổ sung thành viên Ban quản trị, đặc biệt cư dân khối nhà S1 và S4 chuẩn bị nhân sự để ứng cử/đề cử đảm bảo đủ số lượng tối thiểu cần bầu.

- Thông báo tới Quý cư dân khối nhà thiếu thành viên BQT (TVBQT) về việc ứng cử/đề cử, phát hành các biểu mẫu ứng cử/đề cử bầu bổ sung TVBQT.

- Họp trừ bị các tòa thiếu TVBQT để rà soát ứng viên và giải đáp hướng dẫn công tác bầu bổ sung TVBQT bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản.

**5. Nội dung công việc và tiến độ triển khai:**

TT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	Từ ngày 15/10 đến 30/10/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ký Công văn kèm theo Kế hoạch báo cáo và xin ý kiến UBND Phường Phú diễn về việc lấy ý kiến bầu bổ sung TVBQT bằng văn bản.</li><li>- BQT thống nhất ban hành kế hoạch, thông báo về tiêu chí, số lượng và cách thức triển khai, các biểu mẫu để ứng cử, đề cử tham gia BQT.</li></ul>
2	Từ ngày 01/11 đến 07/11/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thông báo đăng ký tham gia Ban tổ chức, Tiểu ban Kiểm phiếu xin ý kiến bầu bổ sung TVBQT.</li><li>- Thông qua danh sách ứng viên tham gia bầu bổ sung TVBQT.</li><li>- Phát hành giấy mời (mặt trước) tham gia lấy ý kiến bầu bổ sung TVBQT bằng văn bản và phiếu bầu bổ sung TVBQT (mặt sau).</li></ul>
3	Từ ngày 08/11 đến 23/11/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>- Giao BQL tòa nhà thực hiện phát giấy mời và phiếu bầu bổ sung TVBQT đến các chủ sở hữu căn hộ (ký và ghi rõ họ tên).</li><li>- BQL và Lễ tân các tòa nhà hướng dẫn Quý cư dân thực hiện bỏ phiếu vào hòm phiếu tại tầng 1 theo đúng quy định của Ban tổ chức.</li><li>- Cư dân tham gia bỏ phiếu ngay khi nhận được giấy mời và phiếu bầu bổ sung TVBQT đến hết 20h00 ngày 23/11/2024. Ban tổ chức lập biên bản niêm phong hòm phiếu bàn giao cho Ban Kiểm phiếu thực hiện kiểm phiếu theo quy định.</li></ul>
4	Ngày 24/11/2024	Tiểu ban Kiểm phiếu thực hiện kiểm phiếu, dưới sự giám sát của Ban Kiểm soát và công bố kết quả kiểm phiếu bằng văn bản. Niêm phong phiếu bầu và bàn giao cho Ban quản trị lưu trữ theo quy định.

5	Ngày 25/11 đến 30/11/2024	Căn cứ vào Biên bản Kiểm phiếu của Tiểu ban Kiểm phiếu, BQT rà soát hồ sơ ứng viên và gửi công văn đề nghị UBND Phường Phú Diễn công nhận kết quả bầu bổ sung TVBQT.
---	---------------------------------	--

### III. DỰ TRÙ KINH PHÍ THỰC HIỆN:

#### 1. Dự trù kinh phí thực hiện:

TT	Nội dung chi tiết	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thanh tiền
1	Photo tài liệu phục vụ lấy ý kiến	Bộ	2500	1.500	3.750.000
2	In tài liệu họp các tầng tòa S1 và S4 (nếu có).	Bộ	50	5.000	250.000
3	Nước uống phục vụ các cuộc họp Ban tổ chức và họp trụ bị S1 và S4	Thùng	50	80.000	4.000.000
4	Kinh phí in màu hồ sơ ứng viên	Tờ	20	10.000	200.000
5	Hỗ trợ kinh phí điện thoại, đi lại, ăn trưa... cư dân tham gia Ban tổ chức, Tiểu ban Kiểm phiếu	Người	30	300.000	9.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>17.200.000</b>

(Số tiền bằng chữ: Mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng chẵn).

#### 2. Nguồn chi: Quỹ hoạt động của Ban quản trị.

### IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

#### 1. Bộ phận Pháp lý:

- Chủ trì dự thảo các biểu mẫu, văn bản liên quan và đôn đốc các thành viên BQT các tòa thực hiện theo kế hoạch trên đúng tiến độ.

- Tiếp nhận ý kiến đóng góp, góp ý trong quá trình triển khai kế hoạch của BQT gửi các bộ phận, tổ nhóm chuyên môn tiếp thu, trả lời cư dân. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên BQT để thực hiện các nội dung trên.

- Hiệp đồng với Ban Tổ chức và Tiểu ban Kiểm phiếu đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**2. Các bộ phận còn lại:** Phối hợp với bộ phận Pháp lý triển khai các đầu việc trên, chuẩn bị hậu cần, tài chính cho các nội dung trên. Thực hiện theo sự

NG CƯ  
IN TRI  
NG CƯ  
HIRE  
Đ THỊ  
IK CITY  
1-T.P.

phân của bộ phận Pháp lý thực hiện các nội dung phát sinh trong quá trình triển khai.

### **3. Các thành viên BQT:**

- Chủ trì việc tổ chức sinh hoạt, truyền thông kế hoạch đến các khối nhà mình sinh sống về kế hoạch. Đặc biệt TVBQT tòa S1 và S4 chủ trì tổ chức họp trú bị tại tòa để triển khai, kêu gọi và rà soát các ứng viên tham gia ứng cử/đề cử đảm bảo đúng theo quy định.

- Chủ trì việc phát giấy mời, phiếu bầu và tổ chức tiếp nhận phiếu bầu tại tòa đảm bảo tối thiểu >50% chủ sở hữu tham gia bỏ phiếu trước thời gian đóng hòm phiếu.

- Phối hợp với bộ phận Pháp lý thực hiện nghiêm túc, hiệu quả các nội dung trên hoặc các nội dung phát sinh khi được giao việc trong quá trình triển khai.

**4. Ban Kiểm soát:** Hỗ trợ truyền thông và giám sát Ban quản trị, Ban tổ chức thực hiện theo đúng kế hoạch, quy chế, quy định của Pháp luật. Xác nhận các biên bản kiểm phiếu và báo cáo kết quả kiểm phiếu bầu cử, làm căn cứ Ban quản trị gửi công văn báo cáo Ủy ban nhân Phường Phú Diễn công nhận thành viên Ban quản trị bầu bổ sung.

**5. Ban tổ chức và Tiểu ban Kiểm phiếu:** Tham gia phê duyệt hồ sơ ứng viên tham gia bầu bổ sung thành viên Ban quản trị. Tham gia niêm phong hòm phiếu đặt tại Lễ tân các tòa nhà, giám sát việc bỏ phiếu đúng theo quy định. Tổ chức mở hòm phiếu, kiểm đếm số phiếu thu về, tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu.

### **6. Ban quản lý tòa nhà:**

- Chủ trì tổ chức phát phiếu xin ý kiến tới các chủ sở hữu đảm bảo tiến độ theo kế hoạch và đúng quy định.

- Giao Bộ phận Lễ tân và An ninh của BQL tòa nhà, phối hợp với BQT, Ban tổ chức hướng dẫn cư dân tham gia bỏ phiếu xin ý kiến tại Lễ tân các tòa nhà.

- Chủ trì cùng lực lượng an ninh tòa nhà tham gia niêm phong và đảm bảo hòm phiếu an toàn trong quá trình bỏ phiếu lấy ý kiến tại Lễ tân các tòa nhà.

- Chuẩn bị phòng họp và các điều kiện khác khi có yêu cầu của Ban quản trị, Ban tổ chức.

- Cử nhân sự tham gia hỗ trợ Ban tổ chức, Tiểu ban Kiểm phiếu để đảm bảo khách quan, trung thực, công khai và minh bạch.

Trên đây là kế hoạch về việc tổ chức lấy phiếu ý kiến bằng văn bản tới các chủ sở hữu tại khu Sapphire nhằm kiện toàn, bầu bổ sung thành viên Ban

quản trị nhiệm kỳ 2023-2026. Đề nghị các thành viên BQT, các bộ phận chuyên môn, các cá nhân liên quan nghiêm túc thực hiện có hiệu quả các nội dung trên.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- UBND P.Phú Diễn (để b/c);
- BQL tòa nhà (để t/h);
- Ban Kiểm soát (để giám sát);
- Các TVBQT, Tô PL-KT (để t/h);
- Bảng tin các tòa/Zalo nhóm cư dân (để b/c).
- Lưu: BQT.

TM. BAN QUẢN TRỊ  
TRƯỞNG BAN



Cao Tiên Nam

**Ý KIẾN CHỈ ĐẠO CỦA UBND PHƯỜNG PHÚ DIỄN**

- UBND phường Phú Diễn có ý kiến như sau:

Ban quản trị nhà chung cư Sapphire chủ động nghiên cứu các vấn đề liên quan nhằm có liên quan của đơn vị quản lý nhà nước về quy chế quản lý, sự chung nhà chung cư có quy chế nhà chung cư Sapphire (còn hiệu lực), xây dựng các kế hoạch về đi chức năng ý kiến bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ / phòng diện tích khác tại khu Sapphire (gọi chung là chủ sở hữu) nhằm phục vụ hiện tại, lâu dài, sung thành năm Ban quản trị nhiệm kỳ 2023-2026, đảm bảo an toàn an sinh xã hội của cư dân sinh sống tại nhà chung cư Sapphire. Đề nghị Ban quản trị nhà chung cư Sapphire nghiêm túc thực hiện, báo cáo về UBND phường bằng văn bản (nếu có kết quả việc hiện tại) lâu dài sung thành năm Ban quản trị nhiệm kỳ 2023-2026 để chủ tịch nhiệm kỳ đảm bảo trước pháp luật (nếu cần) theo các công việc liên quan. /.

KT Chủ tịch  
Phó Chủ tịch



PHÓ CHỦ TỊCH  
Ngô Quang Huy