|  |  |
| --- | --- |
| **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 và hoạt động của Ban Quản trị Cụm chung cư Nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Buôn Ma Thuột**.

**CHƯƠNG I.**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1**. **Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Quy chế này áp dụng cho Ban Quản trị Cụm nhà chung cư; Chủ đầu tư; Người sử dụng nhà chung cư; Công ty (đơn vị) quản lý vận hành; và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 2**. **Chức năng của Ban quản trị**

Ban Quản trị Cụm chung cư Nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Buôn Ma Thuột (gọi tắt là Ban Quản trị) không phải là một cấp hành chính mà là người đại diện cho người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm đối với việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo pháp luật và các văn bản liên quan nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân.

**Điều 3**. **Thẩm quyền bầu và quyết định công nhận BQT**

Ban Quản trị được bầu theo quy định tại Quy chế bầu Ban Quản trị, và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận.

**Điều 4**. **Tên gọi của Ban quản trị**

**Ban Quản trị Cụm chung cư Nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức thành phố Buôn Ma Thuột**.

**Điều 5**. **Pháp nhân và mô hình của Ban quản trị**

Ban Quản trị là một tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu, có trụ sở đặt tại: Căn: ……. Khu nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức - đường Tôn Đức Thắng, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột.

Ban Quản trị được tổ chức hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần.

**Điều 6**. **Mối quan hệ của Ban quản trị**

Mối quan hệ giữa Ban Quản trị và cư dân, giữa các thành viên trong Ban Quản trị và giữa Ban Quản trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Cụm nhà chung cư là mối quan hệ dân chủ, bình đẳng và công khai minh bạch trên cơ sở tuyệt đối tôn trọng luật pháp, tôn trọng quy chế, nội quy quản lý và sử dụng Cụm nhà chung cư.

**CHƯƠNG II. TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ**

**Điều 7**. **Cơ cấu, tổ chức và nhiệm kỳ của Ban quản trị:**

1. Số lượng thành viên

Ban Quản trị bao gồm 07 thành viên.

2. Cơ cấu tổ chức

a. Ban Quản trị của cụm nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 02 Phó ban, và các thành viên.

b. Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì đại diện của chủ đầu tư tham gia làm Phó ban quản trị nhà chung cư;

3. Nhiệm kỳ hoạt động

Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị là 03 năm kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận. Đối với chức danh Trưởng ban quản trị, số nhiệm kỳ tối đa liên tục là không quá 02 nhiệm kỳ. Trường hợp tất cả thành viên Ban Quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Ban Quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được Hội nghị cụm nhà Chung cư bầu, Ban quản trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị theo quy định tại Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban Quản trị cùng với Hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản trị Cụm nhà chung cư thực hiện theo Điều 22, 23 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Việc tách, nhập Ban Quản trị nhà chung cư được thực hiện theo Điều 21 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, Ban Quản trị phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên bằng văn bản.

**Điều 8.** **Tiêu chuẩn thành viên của Ban quản trị**

a. Thành viên Ban Quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 7 Quy chế này;

b. Thành viên Ban Quản trị là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có tiền án, tiền sự, có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt; có kinh nghiệm trong công tác quản lý, tổ chức; có tinh thần xây dựng, nhiệt tình gương mẫu thực hiện tốt nội quy quản lý và sử dụng khu chung cư. Sẵn sàng bảo vệ lợi ích chính đáng của cư dân, vô tư khách quan; không lợi dụng vị trí thành viên Ban Quản trị để trục lợi cá nhân; có quỹ thời gian để hoạt động; Ưu tiên lựa chọn những người có kinh nghiệm, kiến thức trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng, điện, điện tử, phòng cháy chữa cháy, tài chính, luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

c. Khuyến khích thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.

d. Tự nguyện tham gia và được cư dân chung cư tín nhiệm giới thiệu.

**Điều 9**. **Nguyên tắc tổ chức họp Ban quản trị**

Ban Quản trị họp định kỳ mỗi tháng 01 lần. Trường hợp có trên 50% số thành viên Ban Quản trị yêu cầu thì tiến hành họp đột xuất. Trưởng ban hoặc Phó ban được ủy quyền triệu tập Hội nghị, chủ tọa Hội nghị và cử thư ký ghi biên bản cuộc họp.

Nội dung cuộc họp phải được chuẩn bị chu đáo, việc kiểm điểm thực hiện công việc cần ngắn gọn, kế hoạch và biện pháp thực hiện công tác tháng cần rõ ràng cụ thể:

a) Trưởng Ban là người tổng hợp, nắm kết quả hoạt động trên cơ sở phân công phân nhiệm các thành viên Ban Quản trị báo cáo tình hình chung của tháng, bao gồm việc thu chi tài chính (theo Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị), dịch vụ làm sạch, an ninh, kiểm soát côn trùng, xử lý rác thải, vận hành thang máy, cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống chiếu sáng trong khu vực công cộng đến các việc không định kỳ như lựa chọn công ty quản lý tài sản và phí bảo trì bảo dưỡng từng Tòa nhà … phương hướng nhiệm vụ của tháng tới.

Các thành viên Ban Quản trị thảo luận đánh giá, phản ánh, đề xuất biện pháp xử lý. Rút kinh nghiệm ưu khuyết, tồn tại của Ban Quản trị và các vấn đề chung của Cụm nhà chung cư.

b) Ban Quản trị phải lập sổ ghi nghị quyết, biên bản họp. Biên bản họp Ban Quản trị phải ghi rõ thời gian, địa điểm, thành phần, có mặt, vắng mặt; nội dung họp, báo cáo, thảo luận, kết quả biểu quyết. Tóm tắt được các ý kiến phát biểu, quyết nghị. Biên bản được thông qua tại cuộc họp. Chủ tọa và Thư ký cuộc họp phải ký và chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của Biên bản họp Ban quản trị.

c) Chế độ làm việc của Ban Quản trị là bán chuyên trách nhưng phải có bộ phận thường trực hàng ngày để tiếp nhận và xử lý thông tin.

**Điều 10.** **Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản trị nhà chung cư**

1. Các quyết định của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo sự thống nhất của các thành viên Ban Quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của Thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản trị có mặt thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng mặt Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

2. Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư tán thành:

a) Đề xuất thay đổi Đơn vị quản lý vận hành;

b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;

c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản trị đối với Chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

đ) Các trường hợp khác do hội nghị Cụm nhà chung cư quyết định.

3. Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả Cụm nhà chung cư phải được tối thiểu 75% thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số Tòa nhà trong Cụm thì phải được Trưởng ban và 75% số thành viên Ban Quản trị là đại diện của một hoặc một số Tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

**Điều 11.** **Quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư.**

a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một số bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho Đơn vị quản lý vận hành;

b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị Cụm nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; thông báo công khai nội dung Hợp đồng ký với đơn vị quản lý vận hành toà nhà và Hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để Hội nghị Cụm nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này;

d) Thay mặt Chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD; không kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

e) Chịu trách nhiệm trước các Chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng Quy chế hoạt động, Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị Cụm nhà chung cư, công nhận Ban Quản trị chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD; tổ chức họp Hội nghị Cụm nhà chung cư để quyết định thay thế Đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD;

g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản trị mới sau khi được công nhận;

i) Thành viên Ban Quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế này và quy định của Pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

k) Ban Quản trị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp phường Tân An trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong Quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD;

**Điều 12.** **Kinh phí hoạt động của Ban quản trị**

Ban Quản trị Cụm nhà chung cư có kinh phí hoạt động do người sử dụng nhà chung cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội nghị Cụm nhà chung cư, Kinh phí trích từ phí dịch vụ vận hành toà nhà; kinh phí này được ghi rõ trong Quy chế Thu chi tài chính và được quản lý sử dụng thông qua tài khoản hoạt động của Ban quản trị; Ban quan trị Cụm nhà chung cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích dựa trên nguyên tắc chi trả đủ các chi phí thực tế hợp lý và có hóa đơn chứng từ hợp lệ theo quy đinh của pháp luật, không được dùng kinh phí để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội nghị Cụm nhà chung cư thường niên.

Mức thù lao của các thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư do người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của Hội nghị Cụm nhà chung cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Cụm nhà chung cư.

**Điều 13.** **Quyền và trách nhiệm của Trưởng Ban quản trị**

Lập chương trình, kế hoạch hoạt động chung của Ban quản trị, phân công nhiệm vụ cho các thành viên, đôn đốc, giám sát các thành viên Ban Quản trị thực hiện tốt nhiệm vụ; Trưởng Ban Quản trị sẽ phân công chức danh thư ký, kế toán. Trường hợp các thành viên Ban Quản trị không có nghiệp vụ kế toán, Trưởng Ban Quản trị được phép thuê người ngoài làm kế toán. Trường hợp thấy cần thiết có thể phân công người phụ trách quỹ của Ban quản trị;

Là người phát ngôn chính thức của Ban Quản trị về các nội dung hoạt động của Ban Quản trị và có quyền chỉ định các thành viên Ban Quản trị trả lời các ý kiến của cư dân thuộc lĩnh vực cá nhân phụ trách;

Tổ chức việc thông qua quyết định của Ban quản trị, giám sát các thành viên Ban Quản trị thực hiện quyết định;

Trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban quản trị;

Thay mặt Ban Quản trị ký các quyết định và các văn bản khác theo thẩm quyền của Ban quản trị;

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân; kiểm tra đôn đốc nhắc nhở cư dân thực hiện đúng nội quy, quy chế và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng đã ký;

Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của cư dân để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn an ninh chính trị, trật tự xã hội, kiên quyết đấu tranh chống tội phạm, tệ nạn xã hội; tích cực phòng chống cháy nổ, hỏa hoạn, dịch bệnh… trong Cụm nhà chung cư được giao quản lý;

Thay mặt Ban Quản trị để tiếp xúc với các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, kinh tế xã hội để thảo luận, trình bày về chính sách phát triển của Cụm chung cư nhưng không có quyền đưa ra bất kỳ thỏa thuận, lời hứa, cam kết nào về các công việc hay hợp đồng cụ thể mà không có quyết định của Ban quản trị;

Trưởng Ban Quản trị vắng mặt thì ủy quyền cho Phó Ban Quản trị hoặc một thành viên khác thực hiện nhiệm vụ của Trưởng Ban quản trị.Việc ủy quyền này phải được lập bằng văn bản nêu rõ phạm vi công việc, thời gian thực hiện và gửi trước cho tất cả các thành viên Ban quản trị. Trường hợp Trưởng Ban Quản trị không thể thực hiện được nhiệm vụ quyền hạn nhưng không cử người ủy quyền, các thành viên Ban Quản trị sẽ biểu quyết để chọn một trong số các thành viên Ban Quản trị tạm thời thực hiện các công việc của Trưởng Ban quản trị.

**Điều 14.** **Quyền và trách nhiệm của Phó Ban quản trị.**

Các Phó Trưởng ban giúp Trưởng Ban Quản trị thực hiện các công việc đã được quy định tại Điều 13 Quy chế này. Trưởng Ban Quản trị phân công một Phó Trưởng ban thường trực;

Trực tiếp phụ trách quản lý điều hành hoạt động được Trưởng Ban Quản trị giao phó. Chịu trách nhiệm tổng hợp, đề xuất, theo dõi, xây dựng chương trình, kế hoạch và các biện pháp cụ thể trong việc tổ chức chỉ đạo theo hướng dẫn của Trưởng Ban quản trị. Chuẩn bị các nội dung liên quan công việc phụ trách tại các phiên họp của Ban quản trị;

Thay mặt Trưởng Ban chủ trì các cuộc họp và điều hành hoạt động của Ban Quản trị khi Trưởng Ban Quản trị vắng mặt uỷ quyền.

**Điều 15.** **Quyền và trách nhiệm của thành viên Ban quản trị.**

Các thành viên Ban Quản trị thực hiện tốt các nhiệm vụ theo sự phân công của Trưởng ban và Phó ban; Chủ động kịp thời nắm bắt các thông tin, đề xuất, nắm bắt giải quyết vấn đề thuộc lĩnh vực mình phụ trách hoặc các vấn đề chung; tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban quản trị, Hội nghị Cụm nhà chung cư và các cuộc họp khác; chịu sự kiểm tra giám sát đôn đốc của Ban Quản trị trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Một trong số các thành viên của Ban Quản trị có trách nhiệm quản lý con dấu; có quyền từ chối đóng dấu nếu xét thấy chữ ký của Trưởng Ban Quản trị là trái thẩm quyền quy định trong Quy chế hoặc trái pháp luật. Đề xuất họp Ban Quản trị để xem xét đánh giá những vấn đề cụ thể.

Giữ mối liên hệ chặt chẽ với cư dân. Thực hiện tốt phương châm dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra, giám sát; Thấu tình, đạt lý.

Thành viên Ban Quản trị được cung cấp thông tin từ Trưởng ban hoặc Phó Trưởng Ban quản trị, của các thành viên trong Ban quản trị, của Đơn vị quản lý vận hành và cư dân Cụm chung cư.

**Điều 16.** **Hình thức lấy ý kiến của cư dân.**

Việc tiếp nhận các phản hồi các kiến nghị của cư dân, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban Quản trị được thực hiện như sau:

Cư dân tham gia ý kiến trực tiếp hoặc gửi văn bản tới các thành viên Ban quản trị;

Thông qua các Hội nghị Cụm nhà chung cư;

Phát phiếu, xin ý kiến trực tiếp, gửi dự thảo văn bản để cư dân tham gia ý kiến;

Các tầng 1 của mỗi Tòa nhà để một hòm thư (hòm thư này do Trưởng ban và Phó Trưởng Ban Quản trị thu thập tổng hợp và xử lý).

**Điều 17**. **Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản trị hoặc bãi miễn Ban Quản trị Cụm nhà chung cư**

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Thành viên Ban Quản trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;

b) Thành viên Ban Quản trị không còn là Chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Cụm nhà chung cư;

c) Thành viên Ban Quản trị chuyển đi nơi khác;

2. Việc bãi miễn Ban quản trị, thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản trị hoặc đại diện của Chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Ban Quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội nghị Cụm nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;

b) Ban Quản trị không hoạt động sau khi được bầu;

c) Thành viên Ban Quản trị vi phạm Quy chế hoạt động hoặc Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

d) Thành viên Ban Quản trị không tham gia hoạt động của Ban Quản trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp Ban Quản trị trong 01 năm mà không có lý do chính đáng được tập thể Ban Quản trị chấp thuận.

3. Việc bầu lại thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế toàn bộ Ban Quản trị Cụm nhà chung cư thì phải tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường để quyết định;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư thì Ban Quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ sở hữu căn hộ của Tòa nhà có thành viên Ban Quản trị thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của Tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của Hội nghị Cụm nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư; 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 này để bầu người thay thế;

Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó Ban Quản trị Cụm nhà chung cư là đại diện của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tự cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội nghị Cụm nhà chung cư bất thường.

**CHƯƠNG III. HIỆU LỰC THI HÀNH**

**Điều 19:** Quy chế này gồm 18 Điều, có hiệu lực thi hành từ ngày Hội nghị Cụm nhà chung cư lần thứ nhất biểu quyết thông qua ngày tháng năm 2021.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **T/M. BAN QUẢN TRỊ**  **TRƯỞNG BAN** |