|  |  |
| --- | --- |
| MECO COMPLEX102 TRƯỜNG CHINH – ĐỐNG ĐA – HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC |

 *Hà Nội ngày 15 tháng 10 năm 2014*

#### QUY CHẾ BẦU BAN QUẢN TRỊ

#### (Áp dụng cho Tổ hợp Meco Complex - 102 Trường Chinh, Hà Nội)

* *Căn cứ luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua.*
* *Căn cứ nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở*
* *Căn cứ thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 71/2010/NĐ-CP.*
* *Căn cứ quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| 1. **Bầu Ban quản trị:**
2. **Số lượng thành viên Ban quản trị:**
	1. Ban Quản Trị bao gồm bảy (7) thành viên: 03 thành viên thuộc tòa HH1, 02 thành viên thuộc tòa HH2, 01 thành viên thuộc nhà vườn và 01 thành viên thuộc chủ đầu tư.
	2. Số lượng ứng cử viên ít nhất là 10 người và không quá 25 người.
3. **Nhiệm kỳ của Ban quản trị:**

Các thành viên Ban quản trị có nhiệm kỳ là một (01) năm và có thể được bầu lại theo quy định của pháp luật.1. **Tiêu chuẩn ứng cử thành viên Ban quản trị:**
	1. Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Pháp luật Việt Nam; có năng lực và kỹ năng phù hợp và cần thiết cho việc thực hiện các công việc của Ban Quản Trị; có sức khỏe tốt; có đạo đức tốt; có trình độ đại học trở lên; có tinh thần xây dựng, tích cực và gương mẫu; vô tư, khách quan; không lợi dụng vị trí thành viên Ban Quản Trị để trục lợi cá nhân; không có tiền án, tiền sự;
	2. Cá nhân và các thành viên trong gia đình mình (gồm vợ, chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột), cùng nhau hay riêng rẽ, không phải là (các) chủ sở hữu, cổ đông của (các) công ty cung cấp các dịch vụ quản lý liên quan đến Tổ hợp Meco Complex - 102 Trường Chinh - Hà Nội;

Nếu cá nhân là đại diện cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ là một pháp nhân, thì pháp nhân này, công ty mẹ của pháp nhân này (nếu có), (các) công ty mà pháp nhân này góp vốn không phải là chủ sở hữu, các thành viên, các cổ đông của (các) công ty cung cấp các dịch vụ quản lý liên quan đến Tổ hợp Meco Complex - 102 Trường Chinh Hà Nội; * 1. Có tư cách đạo đức tốt; không tham nhũng, hối lộ, cam kết không xâm phạm vào tài sản của các Chủ sở hữu;
1. **Điều kiện đề cử ứng cử viên tham gia Ban quản trị:**
	1. Cá nhân là một Chủ Sở Hữu Căn Hộ, hoặc là một Chủ sử dụng căn hộ có tên trong sổ hộ khẩu của Chủ Sở hữu (hoặc nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ là một pháp nhân thì cá nhân này phải là đại diện theo pháp luật của Chủ Sở Hữu Căn Hộ) trong Tổ hợp Meco Complex - 102 Trường Chinh - Hà Nội.
	2. Cá nhân này có kiến thức về quản lý Chung cư, sẵn sàng bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân; Tốt nghiệp đại học chính quy trở lên, ưu tiên những người có bằng thạc sỹ hoặc có chuyên môn về xây dựng hoặc kỹ thuật; Đảng viên Đảng Cộng sản Việt Nam; Có kinh nghiệm tham gia quản lý các dự án xây dựng hoặc dự án kỹ thuật cao;
	3. Có quỹ thời gian phù hợp để tham gia các cuộc họp hoặc buổi làm việc của Ban Quản trị;
	4. Tự nguyện không nhận thù lao khi tham gia vào Ban Quản trị.
2. **Nguyên tắc bầu Ban quản trị:**
3. **Phương thức bầu cử.**
	1. Việc bầu cử thành viên Ban quản trị thực hiện bỏ phiếu kín.
	2. Do việc đóng phí quản lý tại Chung cư được tính theo m2 diện tích sàn căn hộ. Chủ sở hữu/sử dụng căn hộ có số diện tích càng lớn thì việc đóng phí quản lý/bảo trì phải nộp càng lớn, do vậy quyền bỏ phiếu sẽ được tính theo nguyên tắc diện tích m2 sàn xây dựng. Đơn vị tính số phiếu bầu trên cơ sở diện tích sàn tối thiểu là 40 m2 tại mỗi Hội nghị Nhà Chung cư:
4. Mỗi Chủ Sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ có diện tích căn hộ từ 40 m2 đến 100 m2 sẽ có số 01 phiếu bầu;
5. Những Chủ sở hữu có diện tích căn hộ từ 100 m2 đến 150 m2 sẽ có 02 phiếu bầu;
6. Cách tính tương đương như vậy sẽ áp dụng trong trường hợp các căn hộ có diện tích sàn lớn hơn;
7. **Hình thức tiến hành bầu cử:**
	1. Phiếu bầu cử:
8. Hình thức phiếu bầu cử: Phiếu bầu Ban quản trị là phiếu bằng giấy màu hồng có đóng dấu đỏ của CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM.
9. Nội dung phiếu bầu cử:
	* Thể hiện tên chủ hộ, số căn hộ, diện tích căn hộ.
	* Danh sách ứng cử, đề cử thành viên Ban quản trị
10. Nhận phiếu bầu và cách ghi phiếu bầu cử:
	* Nhận phiếu bầu: Khi cư dân đến làm thủ tục tham dự Hội nghị, Cư dân đăng ký dự họp với Ban tổ chức để được kiểm tra tư cách tham dự và nhận phiếu bầu Ban quản trị ngay tại bàn đăng ký.
	* Cách ghi phiếu bầu: Cổ đông bầu cho ứng cử viên nào thì đánh dấu X vào cột “Đồng ý”.
11. Trong trường hợp viết sai, cư dân không được tẩy xóa mà phải yêu cầu Ban kiểm phiếu đổi lại phiếu mới
	1. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ:
12. Phiếu không theo mẫu quy định không do Công ty phát hành, không có dấu Công ty.
13. Phiếu gạch xoá, sửa chữa, ghi thêm tên ứng cử viên không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Hội nghị thống nhất trước khi tiến hành bỏ phiếu;
14. Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.
15. Phiếu không còn nguyên vẹn.
16. Phiếu bầu quá số lượng đã được Hội nghị quyết định.
17. **Ban kiểm phiếu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu**
	1. Ban kiểm phiếu:
18. Ban kiểm phiếu gồm 03 người (01 trưởng ban và 02 thành viên). Thành viên ban kiểm phiếu không phải là ứng viên Ban quản trị. Ban kiểm phiếu được sử dụng một số nhân viên không phải là cư dân để hỗ trợ thực hiện công tác kiểm phiếu.
19. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm:
* Hướng dẫn cách thức bỏ phiếu;
* Kiểm tra niêm phong thùng phiếu;
* Phát phiếu bầu cho cư dân dự họp;
* Tiến hành kiểm phiếu;
* Lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả bầu cử trước Hội nghị
	1. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:
1. Hình thức bỏ phiếu: Cư dân chuẩn bị sẵn phiếu bầu và bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
2. Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
3. Ban kiểm phiếu không được gạch xóa hoặc sửa chữa trên phiếu bầu
4. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được ban Kiểm phiếu làm việc trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.
5. **Nguyên tắc trúng cử thành viên Ban quản trị:**
	1. Người trứng cử thành viên Ban quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên theo quy định. Vị trí phó Ban quản trị sẽ không xác định theo số phiếu bầu mà do chủ đầu tư tự giới thiệu.
	2. Trường hợp có những ứng cử viên có số phiều bầu ngang nhau mà cần phải loại bớt để đạt đủ số thành viên trúng cử theo quy định thì người nào sở hữu hoặc đại diện sở hữu diện tích lớn hơn sẽ được chọn. Nếu số diện tích sở hữu hoặc đại diện sở hữu cũng ngang nhau thì sẽ tổ chức bầu lại giữa các ứng cử viên này để chọn.

Nếu kết quả bầu cử lần thứ nhất không chọn đủ số thành viên Ban quản trị theo quy định, Hội nghị sẽ tiến hành bầu cử bổ sung lần thứ hai đối với các ứng viên chưa đạt ở lần thứ nhất. Nếu sau 02 lần bầu cử mà vẫn không chọn đủ số thành viên Hội nghị theo yêu cầu thì Hội nghị sẽ quyết định phương thức và thời gian bầu bổ sung thành viên Ban quản trị.1. **Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu**
	1. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cư dân tham gia dự họp, tổng số cư dân tham gia bỏ phiếu, số và tỉ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ.
	2. Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Hội nghị.

**III. Hiệu lực**Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Hội nghị thông qua và chỉ áp dụng cho việc bầu thành viên Ban quản trị lần thứ nhất. |
|  |

 |

 |