



(DỰ THẢO)

**QUY CHẾ BẦU CỬ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ TÒA  
NHÀ THE TERRA – AN HƯNG NHIỆM KỲ 2025-2028**

**AN HƯNG**

**HÀ NỘI, 2025**

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	3
Điều 1: Phạm vi và đối tượng điều chỉnh .....	4
Điều 2: Điều kiện của ứng cử viên Ban quản trị.....	4
Điều 3: Số lượng và nhiệm kỳ thành viên Ban quản trị.....	5
Điều 4: Quyền ứng cử, đề cử, biểu quyết .....	5
Điều 5: Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử .....	6
Điều 6: Công bố danh sách ứng viên được chọn .....	6
Điều 7: Công tác bầu cử Ban Quản trị tại Hội nghị nhà chung cư .....	6
Điều 8: Hiệu lực thi hành.....	8

the Terra  
AN HUNG

---

## CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2014/QH15 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ theo các văn bản pháp luật có liên quan.
- Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.



the Terra  
AN HUNG

---

## **Điều 1: Phạm vi và đối tượng điều chỉnh**

1. Quy chế này được quy định về các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục bầu cử thành viên Ban quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng có địa chỉ tại Khu đô thị mới An Hưng, thuộc phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.
2. Quy chế này áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng, Chủ đầu tư và các đối tượng liên quan khác.

## **Điều 2: Điều kiện của ứng cử viên Ban quản trị**

1. Cá nhân thỏa mãn những điều kiện sau được quyền ứng cử và đề cử để trở thành thành viên Ban quản trị:
  - a) Là chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác và đang sử dụng nhà chung cư The Terra – An Hưng; Trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; Trường hợp chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác là pháp nhân thì người này phải là Người đại diện theo pháp luật của pháp nhân hoặc người được pháp nhân đó ủy quyền ứng cử, đề cử để trở thành thành viên Ban Quản trị;
  - b) Có độ tuổi từ 25 tuổi trở lên đến 65 tuổi, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam, không có tiền án, tiền sự;
  - c) Có sức khỏe, tư cách đạo đức tốt và đảm bảo thời gian để thực hiện vai trò là thành viên Ban quản trị;
  - d) Có năng lực và kinh nghiệm công tác phù hợp với yêu cầu công việc của Ban Quản trị;
  - e) Không có mối quan hệ gia đình như ông, bà, cha, mẹ, con, vợ, chồng, cô, dì, chú, bác, cậu, mợ, anh, chị, em với các thành viên khác tham gia Ban quản trị.
  - f) Không có mối quan hệ lợi ích trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, nhà thầu cung cấp dịch vụ khác cho nhà chung cư trước và sau khi được bầu làm thành viên Ban Quản trị (điều kiện này không áp dụng cho thành viên do Chủ đầu tư chỉ định tham gia Ban Quản trị). Nếu có, thành viên Ban quản trị cam kết từ nhiệm chức vụ trong Ban Quản trị hoặc bị bãi nhiệm do không còn đáp ứng điều kiện làm thành viên Ban Quản trị nếu không tuân thủ.
  - g) Sẵn sàng tham gia các khóa đào tạo, huấn luyện theo quy định của pháp luật đối với các thành viên Ban Quản trị nhà chung cư.
  - h) Các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ưu tiên các ứng viên có kiến thức, kinh nghiệm trong các lĩnh vực: Xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, điện, điện tử, phòng cháy chữa cháy.

### **Điều 3: Số lượng và nhiệm kỳ thành viên Ban quản trị**

- Ban Quản trị bao gồm 07 (bảy) thành viên. Các thành viên đại diện cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư do HNNCC bỏ phiếu bầu chọn. Cơ cấu Ban Quản trị gồm 01 (một) Trưởng ban do các thành viên Ban Quản trị bầu và 02 (hai) Phó ban. Trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong Nhà chung cư thì đại diện của Chủ đầu tư sẽ được tham gia là một Phó Ban Quản trị theo quy định của pháp luật (trong trường hợp không được bầu làm Trưởng ban).
- Nhiệm kỳ của Ban Quản trị nhà chung cư là 03 (ba) năm kể từ ngày UBND phường Dương Nội ban hành quyết định công nhận Ban Quản trị nhà chung cư.

### **Điều 4: Quyền ứng cử, đề cử, biểu quyết**

- Mọi cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư đều được quyền tự ứng cử vào vị trí thành viên Ban Quản trị.
- Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư được quyền đề cử người đại diện cho mình ứng cử vào Ban quản trị;
- Phiếu ứng cử, đề cử và hồ sơ kèm theo phải được gửi cho Ban Tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo thời gian quy định.
- Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư không tham dự Hội nghị nhà chung cư có thể ủy quyền bằng văn bản cho chủ sở hữu khác tham gia và thực hiện các quyền liên quan tại Hội nghị. Người được ủy quyền có thể nhận ủy quyền cho nhiều căn hộ, nhiều phần diện tích khác trong nhà chung cư nhưng không được ủy quyền lại cho người thứ ba.
- Quyền biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m<sup>2</sup> diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.
- Hình thức bầu cử để lựa chọn thành viên Ban quản trị theo nguyên tắc đa số bằng hình thức bỏ phiếu kín. Trên phiếu bầu cử, các chủ sở hữu/đại diện chủ sở hữu thực hiện quyền bầu cử bằng cách gạch tên những ứng cử viên mà mình không bỏ phiếu. Mỗi ứng cử viên được bỏ phiếu bầu sẽ có số phiếu bầu bằng tổng số phiếu có quyền biểu quyết chủ sở hữu/đại diện chủ sở hữu đã bỏ phiếu cho ứng cử viên đó.

### **Điều 5: Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử**

1. Các Ứng cử viên được đề cử/tự ứng cử phải hoàn thiện hồ sơ và gửi lại cho Ban Tổ chức theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy chế này. Hồ sơ tham gia ứng cử bao gồm các tài liệu sau:
  - a) Đơn ứng cử/đề cử tham gia Ban Quản trị;
  - b) Bản sao Căn cước/căn cước công dân/hộ chiếu còn hiệu lực;
  - c) Sơ yếu lí lịch có xác nhận của chính quyền địa phương;
  - d) Thông tin ứng viên (*theo mẫu*);
  - e) Tài liệu chứng minh quyền sở hữu căn hộ tại Tòa nhà;
2. Chỉ những ứng viên có hồ sơ ứng cử/đề cử đúng quy định tại Khoản 1 Điều 5 và được gửi cho Ban tổ chức đúng thời hạn, địa chỉ theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy chế này mới được đưa vào danh sách các ứng cử viên Ban quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng.
3. Các Ứng cử viên có quyền rút hồ sơ ứng viên Ban quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng trước ngày tổ chức hội nghị nhà chung cư chính thức 03 (ba) ngày.

### **Điều 6: Công bố danh sách ứng viên được chọn**

Danh sách ứng cử viên đáp ứng các tiêu chuẩn theo quy định tại Điều 2 và Điều 5 của Quy chế này sẽ được niêm yết công khai tại bảng tin cư dân tại sảnh tòa nhà trước ngày tổ chức phiên họp chính thức Hội nghị nhà chung cư ít nhất 05 (năm) ngày.

### **Điều 7: Công tác bầu cử Ban Quản trị tại Hội nghị nhà chung cư**

1. Tổ bầu cử có ít nhất 07 (bảy) thành viên, không phải là những người có tên trong danh sách ứng viên được chọn và được Hội nghị nhà chung cư thông qua bằng hình thức biểu quyết.
2. Tổ Bầu cử có trách nhiệm: Chuẩn bị hòm phiếu, kiểm phiếu và các tài liệu có liên quan đến công tác bầu cử.
3. Việc bầu cử được tiến hành theo hình thức bỏ phiếu kín; mỗi phiếu biểu quyết có ghi số phiếu bầu tính bằng diện tích căn hộ/diện tích phần khác trong nhà chung cư mà tổ chức, cá nhân đó sở hữu/ủy quyền đại diện và có in tên các ứng viên đã được công bố đến toàn thể cư dân.
4. Việc bầu Ban Quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:
  - a) Đại biểu tham dự Hội nghị hợp pháp được quyền lựa chọn bầu cho tối đa 06 (sáu) ứng viên là đại diện chủ sở hữu căn hộ trong số các ứng viên có tên trong danh sách

và gạch tên các ứng viên mà mình không chọn trong trường hợp có nhiều hơn 06 (sáu) ứng viên trong danh sách.

- b) Chủ đầu tư chỉ định 01 (một) đại diện tham gia Ban Quản trị.
- c) Danh sách thành viên Ban Quản trị chính thức gồm 07 (bảy) người, trong đó có 06 (sáu) thành viên đại diện cho Chủ sở hữu căn hộ và 01 (một) thành viên đại diện cho Chủ đầu tư.

5. Phiếu biểu quyết để bầu cử được coi là không hợp lệ trong các trường hợp sau:

- a) Phiếu không được đóng dấu của Ban Quản trị và không được phát ra bởi Tổ bầu cử;
- b) Phiếu không bầu ai hoặc bầu quá số lượng người quy định tại Khoản 4 Điều này.
- c) Phiếu ghi thêm tên người nằm ngoài danh sách ứng viên đã được thông qua;
- d) Phiếu không còn nguyên vẹn, tẩy xóa thông tin, không ghi hoặc ghi không đúng thông tin người tham dự bầu cử.

6. Phiếu biểu quyết để bầu cử hợp lệ là phiếu không thuộc các trường hợp tại khoản 5 Điều này.

7. Kết quả kiểm phiếu:

Việc kiểm phiếu được các thành viên Tổ Bầu cử thực hiện thủ công sau khi kết thúc bỏ phiếu. Kết quả kiểm phiếu phải được Tổ Bầu cử lập thành biên bản, có đầy đủ chữ ký của các thành viên Tổ Bầu cử. Sau khi kiểm phiếu và lập xong biên bản, Đại diện Tổ Bầu cử sẽ niêm phong phiếu bầu và giao cho Đoàn Chủ tịch, đại diện Tổ bầu cử công bố kết quả kiểm phiếu ngay tại Hội nghị, trong biên bản kiểm phiếu phải nêu rõ các nội dung sau:

- a) Tổng số phiếu phát ra;
- b) Tổng số phiếu thu vào;
- c) Số phiếu hợp lệ;
- d) Số phiếu không hợp lệ; \_\_\_\_\_
- e) Kết quả số phiếu bầu cho mỗi ứng cử viên;
- f) Danh sách những người trúng cử vào Ban Quản trị.

8. Người trúng cử thành viên Ban Quản trị chung cư được lấy theo thứ tự từ người có số phiếu được bầu cao nhất đến người có số phiếu được bầu thấp hơn, cho đến khi đủ số lượng người cần bầu theo quy định tại Quy chế này.

9. Trường hợp có nhiều ứng cử viên có cùng số phiếu bằng nhau thì việc lựa chọn người trúng cử được thực hiện theo một trong các tiêu chí sau đây (lựa chọn theo thứ tự từ

trên xuống):

- a) Nhiệt tình tham gia các hoạt động cộng đồng thể hiện trong bản mô tả kinh nghiệm và quá trình tham gia vào công tác tổ chức hội nghị nhà chung cư;
- b) Có kiến thức, kinh nghiệm trong các lĩnh vực: Xây dựng, Kiến trúc, Tài chính, Pháp luật, Điện, Điện tử, Phòng cháy chữa cháy;

Trường hợp đã áp dụng các tiêu chí trên mà vẫn không lựa chọn được người trúng cử thì áp dụng hình thức bốc thăm để xác định người trúng cử.

10. Trường hợp không đủ số lượng thành viên Ban Quản trị theo quy định tại lần bỏ phiếu thứ 1 sẽ tiến hành lần bỏ phiếu thứ 2. Tại lần bỏ phiếu thứ 2 bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị còn thiếu, áp dụng đối với các ứng cử viên chưa trúng tại lần bầu cử thứ 1. Nếu sau khi bầu lần 2 mà vẫn chưa đủ số lượng thành viên Ban Quản trị theo quy định thì Đoàn Chủ tịch sẽ thông qua Hội nghị nhà chung cư và quyết định phương thức bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị.
11. Danh sách thành viên Ban Quản trị chính thức gồm 07 (bảy) người sẽ được công bố trong Hội nghị. Ban Quản trị mới tiếp tục thảo luận để bầu Trưởng, Phó Ban Quản trị tại cuộc họp đầu tiên của Ban Quản trị sau khi kết thúc Hội nghị nhà chung cư.

#### **Điều 8: Hiệu lực thi hành**

1. Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ ngày được Hội nghị nhà chung cư biểu quyết thông qua và được sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ, thay thế theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
2. Những nội dung khác có liên quan đến quá trình bầu cử, nếu chưa được đề cập trong Quy chế này, sẽ được thực hiện theo các quy định liên quan hiện hành của pháp luật.

**T/M.BAN QUẢN TRỊ**  
**TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Thanh Hà**