



(DỰ THẢO)

the Terra
QUY CHẾ HỢP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN
TÒA NHÀ THE TERRA AN HƯNG

AN HUNG

HÀ NỘI, 2025

MỤC LỤC

Trang

CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	1
CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG.....	2
ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG.....	2
ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG.....	2
CHƯƠNG II. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HNNCC...2	
ĐIỀU 3. THÀNH PHẦN THAM DỰ HNNCC.....	2
ĐIỀU 4. ĐIỀU KIỆN THAM DỰ HNNCC.....	2
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC ĐẠI BIỂU THAM DỰ HNNCC.....	3
ĐIỀU 6. TRẬT TỰ CỦA HNNCC.....	4
ĐIỀU 7. CHỦ TỌA HNNCC.....	4
ĐIỀU 8. ĐOÀN CHỦ TỊCH.....	5
ĐIỀU 9. THƯ KÝ.....	5
ĐIỀU 10. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH ĐẠI BIỂU.....	5
ĐIỀU 11. BAN KIỂM PHIẾU.....	6
CHƯƠNG III. TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ.....	6
ĐIỀU 12. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HNNCC.....	6
ĐIỀU 13. CÁCH THỨC TIẾN HÀNH HNNCC.....	6
CHƯƠNG IV. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....	7
ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA QUY CHẾ.....	7

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 27/11/2023;
- 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;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Quyết định số 3622/QĐ-UBND ngày 16/08/2024 của UBND quận Hà Đông về việc công nhận Ban Quản trị nhà chung cư tòa nhà The Terra An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông lần thứ nhất nhiệm kỳ 2022-2025;
- 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

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy chế tổ chức Hội nghị nhà chung cư này quy định việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2025 Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng (“HNNCC”).

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- 2.1. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của Đại diện Chủ sở hữu và các bên tham gia HNNCC, điều kiện, thể thức tiến hành HNNCC.
- 2.2. Đại diện Chủ sở hữu và các bên tham gia HNNCC có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HNNCC

ĐIỀU 3. THÀNH PHẦN THAM DỰ HNNCC

Thành phần tham dự HNNCC gồm đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện Chủ sở hữu gian hàng thương mại, dịch vụ, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện UBND phường Dương Nội dự họp.

Trường hợp các thành phần quy định tại Điều này không cử đại diện tham dự thì vẫn phải chấp hành các quyết định của HNNCC.

ĐIỀU 4. ĐIỀU KIỆN THAM DỰ HNNCC

4.1. Đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao

Đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao bao gồm:

- Người đang sở hữu hợp pháp căn hộ tại Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng mua bán (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ trong Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ); Hợp đồng tặng, cho căn hộ và các căn cứ khác phù hợp với quy định của pháp luật (“**Chủ sở hữu căn hộ**”).
- Chủ sở hữu căn hộ khác hoặc Người đang sử dụng hợp pháp căn hộ tại Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng được Chủ sở hữu căn hộ đó ủy quyền thay mặt tham dự và biểu quyết HNNCC.

4.2. Đại diện Chủ đầu tư

Chủ đầu tư được cử 01 (một) Người đại diện tham dự HNNCC nếu Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng.

4.3. Đại diện Chủ sở hữu gian hàng thương mại, dịch vụ

Đại diện Chủ sở hữu gian hàng thương mại, dịch vụ bao gồm:

- Người đang sở hữu hợp pháp diện tích gian hàng thương mại, dịch vụ tại Tầng 1 Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng mua bán (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao diện tích thương mại, dịch vụ trong Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán); Hợp đồng tặng, cho và các căn cứ khác phù hợp với quy định của pháp luật, (“**Chủ sở hữu gian hàng TMDV**”).
- Chủ sở hữu diện tích khác hoặc Người đang sử dụng hợp pháp Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng được Chủ sở hữu gian hàng TMDV đó ủy quyền thay mặt tham dự và biểu quyết HNNCC.

4.4. Chủ sở hữu có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự HNNCC theo quy định tại điểm c khoản 5.1 Điều 5 Quy chế này.

4.5. Mỗi đại biểu khi tới tham dự HNNCC mang theo Thư mời họp, Giấy tờ pháp lý và Giấy Đăng ký dự họp hoặc Ủy quyền hợp lệ nộp cho Ban Kiểm tra tư cách đại biểu để đăng ký dự họp. Đại biểu tham dự HNNCC được hiểu là đương nhiên đồng ý việc tổ chức HNNCC.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC ĐẠI BIỂU THAM DỰ HNNCC

5.1. Quyền của các đại biểu đủ điều kiện tham dự HNNCC

- a) Được biểu quyết các vấn đề theo chương trình nghị sự tại HNNCC theo Quy chế này và quy định pháp luật.
- b) Được tham gia ý kiến trực tiếp, hoặc tham gia ý kiến bằng văn bản nội dung chương trình HNNCC. Các đại biểu khi tới tham dự HNNCC sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua từng vấn đề bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu.
- c) Ủy quyền:
 - Trong trường hợp không tham dự HNNCC, Chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người khác tham dự và thay mặt Chủ sở hữu biểu quyết tại HNNCC.
 - Việc ủy quyền nêu tại Điều này phải theo mẫu của Ban Tổ chức HNNCC.
 - Trách nhiệm chứng minh tính hợp pháp, xác thực của Giấy ủy quyền thuộc về Người ủy quyền, Người nhận ủy quyền và Người khiếu nại (nếu có). Trong mọi

trường hợp, Ban Tổ chức không chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của Giấy ủy quyền do Người nhận ủy quyền cung cấp;

- Trường hợp HNNCC bị hoãn lại, văn bản ủy quyền sẽ vẫn có giá trị, trừ trường hợp việc ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của các đại biểu đủ điều kiện tham dự HNNCC

- a) Các đại biểu tham dự HNNCC phải hoàn thành thủ tục đăng ký tham dự HNNCC với Ban Kiểm tra tư cách Đại biểu;
- b) Tuân thủ các quy định tại Quy chế này;
- c) Biểu quyết các vấn đề cần được thông qua theo nội dung chương trình HNNCC;
- d) Nghiêm túc chấp hành quy định do Ban Tổ chức, tôn trọng kết quả làm việc của HNNCC.

ĐIỀU 6. TRẬT TỰ CỦA HNNCC

- 6.1.** Tất cả các Đại biểu dự HNNCC cần ăn mặc lịch sự, phù hợp với việc tổ chức họp HNNCC của cư dân, không gây phản cảm cho những người tham dự HNNCC;
- 6.2.** Đại biểu khi vào HNNCC cần tuân thủ việc sắp xếp chỗ ngồi của đơn vị tổ chức, có ý thức giữ gìn trật tự tại HNNCC;
- 6.3.** Để không gây mất trật tự, ảnh hưởng tới quá trình tổ chức HNNCC, các Đại biểu tham dự HNNCC cần giữ trật tự, không to tiếng hoặc la hét gây huyên náo trong khi đang tiến hành HNNCC. Đại biểu mang theo điện thoại di động cần tắt máy hoặc để chế độ rung hoặc chế độ im lặng;
- 6.4.** Nhằm đảm bảo tiến độ thời gian tổ chức thành công HNNCC, các ý kiến phát biểu trực tiếp (*nếu có*) cần nêu không quá 3 (*ba*) phút. Nếu Đại biểu nào cần nhiều thời gian hơn cho ý kiến đóng góp của mình thì việc góp ý có thể được thực hiện bằng văn bản.
- 6.5.** Chủ tọa có quyền yêu cầu Đại biểu cố tình không chấp hành Quy chế này ra khỏi khu vực HNNCC sau khi đã nhắc nhở nhưng Đại biểu vẫn không tuân thủ.

ĐIỀU 7. CHỦ TỌA HNNCC

- 7.1.** Chủ tọa là Trưởng Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng ("**Ban Quản trị**") hoặc là người được Trưởng Ban Quản trị ủy quyền giữ vai trò Chủ tọa HNNCC. Người được ủy quyền phải là Thành viên Ban Quản trị;
- 7.2.** Chủ tọa Hội nghị có quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a) Điều khiển HNNCC diễn ra theo chương trình nghị sự một cách hợp lệ, có trật tự;

- b) Có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua;
- c) Có quyền trì hoãn Hội nghị đã đủ điều kiện tiến hành đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của Hội nghị khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự hoặc có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
 - Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của HNNCC được tiến hành một cách hợp lệ.

ĐIỀU 8. ĐOÀN CHỦ TỊCH

8.1. Đoàn Chủ tịch gồm: Là các thành viên Ban Quản trị.

8.2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

- Là cơ quan cao nhất điều hành các công việc của HNNCC;
- Hướng dẫn và giải đáp các thắc mắc của Đại biểu tham dự Hội nghị về các vấn đề nêu ra trong chương trình nghị sự của Hội nghị;
- Điều hành và chủ trì việc biểu quyết thông qua các vấn đề được nêu trong Hội nghị theo đúng quy định của pháp luật và các nội quy, quy chế của Hội nghị.

ĐIỀU 9. BAN THƯ KÝ

9.1. Ban Thư ký Hội nghị do Đoàn Chủ tịch chỉ định, có nhiệm vụ hỗ trợ Đoàn Chủ tịch điều hành Hội nghị được thành công, ghi nhận và lập biên bản HNNCC;

9.2. Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác và đầy đủ của Biên bản HNNCC;

9.3. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Đoàn Chủ tịch phân công trong thời gian HNNCC diễn ra.

ĐIỀU 10. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH ĐẠI BIỂU

Ban Kiểm tra tư cách Đại biểu do Ban Tổ chức thành lập, có trách nhiệm:

- Lập danh sách Đại biểu tham dự HNNCC;
- Thu và kiểm tra Giấy uỷ quyền tham dự HNNCC;
- Kiểm tra Đại biểu đi dự có đầy đủ và đúng thành phần không;
- Lập Biên bản kiểm tra tư cách Đại biểu;
- Phát Phiếu biểu quyết cho các Đại biểu trước khi vào HNNCC.

ĐIỀU 11. BAN KIỂM PHIẾU

- 11.1.** Ban Kiểm phiếu có tối thiểu 03 thành viên do Đoàn Chủ tịch hoặc Đại biểu đề cử và được HNNCC thông qua. Những người tham gia Ban Kiểm phiếu không đồng thời là Thư ký Hội nghị.
- 11.2.** Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm hướng dẫn thể lệ biểu quyết, kiểm tra, giám sát việc biểu quyết, tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu trước Hội nghị, sau đó nộp Biên bản cho Đoàn Chủ tịch;
- 11.3.** Ban Kiểm phiếu phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu.

CHƯƠNG III. TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH HỘI NGHỊ

ĐIỀU 12. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HNNCC

Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2025 Tòa nhà chung cư The Terra An Hưng phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.

ĐIỀU 13. CÁCH THỨC TIẾN HÀNH HNNCC

- 13.1.** Ban Kiểm tra tư cách Đại biểu kiểm tra, xác định tư cách Đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị;
- 13.2.** Trình tự tiến hành Hội nghị (*Theo Chương trình Hội nghị*);
- 13.3.** Nguyên tắc, hình thức biểu quyết:
 - a) Nguyên tắc biểu quyết: Mọi quyết định của HNNCC đều được thông qua theo nguyên tắc đa số;
 - b) Hình thức biểu quyết: Biểu quyết hoặc bỏ phiếu;
 - c) Căn cứ xác định: Quyền biểu quyết tại HNNCC được tính theo diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ, Chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết;
- 13.4.** Thể lệ biểu quyết:
 - a) Việc biểu quyết thông qua Chương trình Hội nghị; Quy chế tổ chức Hội nghị; Thành phần Ban Kiểm phiếu, được thực hiện theo hình thức giơ tay biểu quyết trực tiếp tại Hội nghị và được thông qua với tỷ lệ đa số quá bán.
 - b) Việc biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình và các nội dung họp của HNNCC được tiến hành trực tiếp tại Hội nghị theo sự điều hành của Chủ tọa bằng hình thức bỏ phiếu kín và sử dụng phiếu biểu quyết do Ban Tổ chức phát hành.
 - c) Phiếu biểu quyết có các thông tin: Tên Chủ sở hữu hoặc Người đại diện được ủy

quyền, Số Giấy tờ pháp lý, địa chỉ, số điện thoại, diện tích sở hữu/diện tích nhận ủy quyền. Nội dung biểu quyết theo mẫu của Ban Tổ chức và có đóng dấu treo Ban Quản trị, được phát cho Chủ sở hữu/Người đại diện theo ủy quyền khi Chủ sở hữu/Người đại diện theo ủy quyền đăng ký kiểm tra tư cách Đại biểu và đáp ứng đủ điều kiện tham dự Hội nghị.

13.5. Các Đại biểu tham dự hội nghị sẽ điền vào Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu (✕) hoặc (✓) vào một trong các ô tương ứng: Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến đối với từng vấn đề trình bày tại Hội nghị. Việc kiểm phiếu biểu quyết do Ban Kiểm phiếu thực hiện. Kết quả kiểm phiếu được thông báo công khai ngay tại HNNCC. Phiếu biểu quyết được coi là không hợp lệ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- Phiếu biểu quyết không phải do Ban Tổ chức phát ra;
- Phiếu biểu quyết không có đóng dấu của Ban Quản trị;
- Phiếu biểu quyết bị rách, bị gạch, tẩy xóa, sửa chữa;
- Phiếu biểu quyết không có chữ ký của Đại biểu tham dự HNNCC;
- Phiếu biểu quyết ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu không phù hợp;
- Phiếu biểu quyết được Đại biểu tham dự HNNCC điền các nội dung không đúng theo hướng dẫn tại Quy chế này;
- Phiếu biểu quyết nộp cho Ban Kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;

Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ không được tính vào kết quả kiểm phiếu.

13.6. Kết quả biểu quyết Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến là tổng số phiếu biểu quyết tham dự Hội nghị do các Đại biểu sở hữu (hoặc nhận ủy quyền) và được cộng từ các Phiếu biểu quyết hợp lệ;

13.7. Các quyết định của HNNCC được thông qua theo nguyên tắc đa số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, người sử dụng tham dự Hội nghị, với tỷ lệ trên 50% Đại biểu tham dự Hội nghị tán thành.

13.8. Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải lập thành biên bản có chữ ký của các Thành viên chủ trì hội nghị và Thư ký HNNCC. Biên bản được đọc và được Đại biểu tham dự thông qua trước khi bế mạc Hội nghị.

CHƯƠNG IV. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA QUY CHẾ

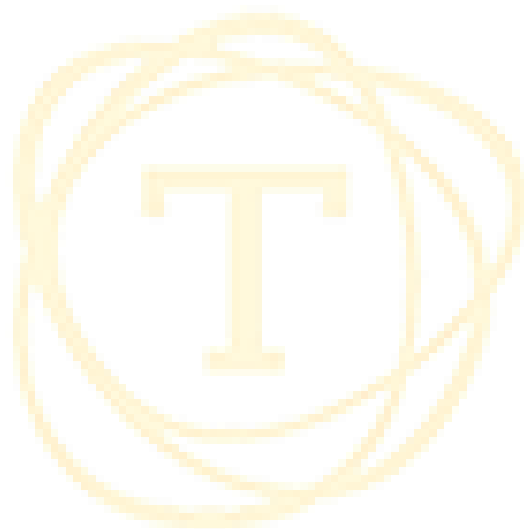
Quy chế này bao gồm IV Chương, 14 Điều áp dụng cho cuộc họp Hội nghị Nhà chung cư Thường niên Tòa nhà The Terra An Hưng năm 2025. Đại biểu tham dự HNNCC phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế này.

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thường niên
Tòa nhà The Terra An Hưng năm 2025 biểu quyết thông qua.

T/M.BAN QUẢN TRỊ

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Hà



the Terra
AN HUNG
