

Tp. HCM, ngày ... tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư Hưng Ngân

Kính gửi: Quý cư dân chung cư Hưng Ngân

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Nghị định Số: 99/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Căn cứ các văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Căn cứ vào nội dung đã được thông qua tại hội nghị lần thứ nhất nhiệm kỳ 2020 – 2023 nhà chung cư Hưng Ngân ngày 27 tháng 09 năm 2020.

Phần 1: điều chỉnh nội dung cho phù hợp

Khoản 10 điều 11: Ban Quản trị phải lập kế hoạch bảo trì hàng năm trình Hội nghị nhà chung cư thông qua trước khi thực hiện. Việc bảo trì chỉ được thực hiện nếu thuộc kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp đột xuất được áp dụng theo khoản 1 và 2 Điều này. Những trường hợp bảo trì đột xuất ngoài phạm vi quy định tại khoản 1 và 2 Điều này thì Ban Quản trị phải lấy ý kiến của đại diện chủ sở hữu hoặc các phần diện tích khác về số tiền và nhà thầu thi công trước khi thực hiện. Việc lấy ý kiến được thực hiện bằng văn bản niêm yết tại bảng thông tin đề xin ý kiến cư dân trước khi thực hiện (thời hạn 07 ngày niêm yết thông tin đề xin ý kiến cư dân).

Phần được gạch chân có điều kiện viện dẫn không chính xác, đề nghị sửa lại như sau:

Khoản 10 điều 11: Ban Quản trị phải lập kế hoạch bảo trì hàng năm trình Hội nghị nhà chung cư thông qua trước khi thực hiện. Việc bảo trì chỉ được thực hiện nếu thuộc kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp đột xuất được áp dụng theo khoản 1 và 2 điều 13 của quy chế này. Những trường hợp bảo trì đột xuất ngoài phạm vi quy định tại khoản 1 và 2 điều 13 của quy chế này thì Ban Quản trị phải lấy ý kiến của đại diện chủ sở hữu hoặc các phần diện tích khác về số tiền và nhà thầu thi công trước khi thực hiện. Việc lấy ý kiến được thực hiện bằng văn bản niêm yết tại bảng thông tin đề xin ý kiến cư dân trước khi thực hiện (thời hạn 07 ngày niêm yết thông tin đề xin ý kiến cư dân)

Phần 2: điều chỉnh thời gian tiếp cư dân

Khoản 8 điều 7: Lịch tiếp cư dân của Ban Quản trị: Từ 19h30 - 21h00 vào ngày thứ 5 hàng tuần (không áp dụng đối với đại diện chủ đầu tư). Sau khi Ban quản trị được cư dân bầu, được UBND quận 12 quyết định công nhận Ban quản trị sẽ thông tin công khai địa chỉ Email từng thành viên và lập mạng cộng đồng Zalo để kết nối với cư dân trong việc quản trị, quản lý



quá trình hoạt động quản lý vận hành chung cư Hưng Ngân trong suốt nhiệm kỳ.

Thực tế trong thời gian qua các sự việc phát sinh đều được giải quyết kịp thời mà không phải chờ đến ngày tiếp cư dân mới giải quyết. Ngoài ra, có nhiều phương pháp tiếp cận cũng như truyền tải thông tin khác nhau nên các buổi tiếp dân gần như không có người tham dự. Từ đó, đề nghị sửa đổi như sau:

Khoản 8 điều 7: Lịch tiếp cư dân của Ban Quản trị: Từ 19h30 - 21h00 vào ngày 15 hàng tháng (nếu ngày này trùng vào ngày nghỉ lễ thì Ban Quản trị sẽ thông báo dời ngày khác và không áp dụng đối với đại diện chủ đầu tư). Sau khi Ban quản trị được cư dân bầu, được UBND quận 12 quyết định công nhận Ban quản trị sẽ thông tin công khai địa chỉ email của Ban quản trị để kết nối với cư dân trong quá trình hoạt động quản lý vận hành chung cư Hưng Ngân trong suốt nhiệm kỳ.

Các nội dung sửa đổi có hiệu lực ngay sau khi được các đại biểu biểu quyết thông qua tại hội nghị thường niên năm 2022.

Kính trình hội nghị xem xét.

TM. BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thị Minh Tuyết

