

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng 05 năm 2026

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CƯ DÂN

V/v: Thành lập Ban đại diện cư dân và lấy ý kiến về phương án cải tạo, sơn sửa Tòa nhà CT5, KĐT mới Mỹ Đình – Mễ Trì

I. CĂN CỨ

- Bộ luật Dân sự năm 2015 (Luật số 91/2015/QH13), đặc biệt là các quy định về đại diện theo ủy quyền (Điều 138 đến Điều 143).
- Luật Nhà ở năm 2023 (Luật số 27/2023/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (Thông tư 06/2019/TT-BXD, Thông tư 28/2016/TT-BXD).
- Nhu cầu thực tế và nguyện vọng chính đáng của cư dân Tòa nhà CT5 về việc cải tạo, sơn sửa, chỉnh trang công trình.
- Thực trạng xuống cấp, bong tróc lớp sơn ngoại thất, ảnh hưởng đến mỹ quan, độ bền và giá trị sử dụng của Tòa nhà.
- Đề xuất của Tổ dân phố và các cư dân đại diện về việc tổ chức cải tạo, sơn sửa Tòa nhà bằng nguồn kinh phí xã hội hóa từ chính cư dân.

II. MỤC TIÊU

- Thành lập Ban đại diện cư dân Tòa nhà CT5 (sau đây gọi tắt là “Ban đại diện”) làm đầu mối duy nhất thay mặt cư dân triển khai toàn bộ công việc liên quan đến cải tạo, sơn sửa, chỉnh trang Tòa nhà.
- Thông qua phương án kỹ thuật, dự toán và mức đóng góp kinh phí cải tạo, sơn sửa Tòa nhà.
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả và đúng mục đích trong toàn bộ quá trình triển khai.

- Đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân tòa nhà theo quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc tổ chức quản lý, bảo trì, cải tạo, sửa chữa và nâng cấp tòa nhà.
- Xác lập cơ chế giám sát nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân và uy tín, danh dự của các thành viên Ban đại diện.

III. NỘI DUNG LẤY Ý KIẾN

1. Thành lập Ban đại diện cư dân

Cư dân Tòa nhà CT5 thống nhất đề cử và bầu Ban đại diện cư dân gồm 05 (năm) thành viên có tên dưới đây:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Nghề nghiệp	Căn hộ
1	Đình Xuân Thắng	1966	Công chức nghỉ hưu	1022
2	Hoàng Văn Khôi	1969	Giám đốc Công ty DKBike	726
3	Lê Thế Hà	1973	Kỹ sư dầu khí	720
4	Đình Hoàng Thái	1987	Giám đốc Công ty Shieldix	918
5	Nhâm Thị Lan	1979	Luật sư	826

Ban đại diện hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số (tối thiểu 3/5 thành viên đồng thuận). Ban đại diện cử 01 Trưởng ban, 01 Phó ban và 01 Thủ quỹ – Kế toán trong số các thành viên nêu trên.

2. Phạm vi và nội dung ủy quyền cho Ban đại diện

Bằng việc ký Phiếu lấy ý kiến này, cư dân chính thức ủy quyền không hủy ngang cho Ban đại diện được toàn quyền nhân danh tập thể cư dân Tòa nhà CT5 thực hiện các công việc sau, trong phạm vi mục tiêu cải tạo, sơn sửa, chỉnh trang Tòa nhà:

- Khảo sát hiện trạng công trình; thuê đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát; lập, thẩm định và phê duyệt dự toán, phương án kỹ thuật, tiến độ và biện pháp thi công.
- Đại diện cư dân ký kết, sửa đổi, bổ sung, gia hạn, chấm dứt hợp đồng với các đơn vị tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp; thanh lý hợp đồng và thực hiện mọi giao dịch dân sự, thương mại cần thiết phục vụ công trình.

- Mở, quản lý và sử dụng tài khoản ngân hàng đứng tên đại diện Ban đại diện để tiếp nhận đóng góp, thanh toán và quyết toán kinh phí; phát hành thông báo thu, biên lai/phiếu thu cho cư dân.

- Quyết định các điều chỉnh kỹ thuật, vật tư, biện pháp thi công và phát sinh hợp lý trong giới hạn $\pm 10\%$ tổng dự toán đã được thông qua mà không cần lấy ý kiến lại; phần phát sinh vượt 10% phải được lấy ý kiến cư dân theo Mục V của Phiếu này.

- Tổ chức nghiệm thu từng phần và nghiệm thu tổng thể; tiếp nhận bảo hành, bảo trì công trình; xử lý các vấn đề phát sinh sau thi công.

- Đại diện cư dân làm việc với chính quyền địa phương, công an, Tổ dân phố, đơn vị quản lý vận hành tòa nhà, các cơ quan chức năng có thẩm quyền và bên thứ ba có liên quan; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân tòa nhà theo đúng quy định pháp luật.

- Khởi kiện, tham gia tố tụng hoặc giải quyết tranh chấp với nhà thầu, nhà cung cấp, bên thứ ba để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tập thể cư dân trong phạm vi công trình cải tạo, sơn sửa.

- Định kỳ tối thiểu 30 (ba mươi) ngày một lần báo cáo cư dân về tiến độ thi công và tình hình thu – chi qua kênh thông tin chung của tòa nhà (nhóm Zalo, bảng tin, văn bản niêm yết).

Trong phạm vi nội dung ủy quyền nêu trên, mọi quyết định của Ban đại diện được lập theo nguyên tắc tập thể có giá trị ràng buộc đối với toàn thể cư dân Tòa nhà CT5. Cư dân cam kết không đơn phương can thiệp, cản trở hoặc làm phát sinh thêm giao dịch song song với cùng đối tác mà Ban đại diện đang làm việc.

3. Cam kết bảo vệ Ban đại diện cư dân

Cư dân Tòa nhà CT5 thống nhất các cam kết sau nhằm bảo đảm quyền hạn tuyệt đối và bảo vệ Ban đại diện khi thực hiện công việc được ủy quyền:

- Các thành viên Ban đại diện hoạt động trên tinh thần tự nguyện, vì lợi ích chung, không vì mục đích cá nhân và không nhận thù lao (trừ trường hợp được cư dân biểu quyết thông qua bằng văn bản).

- Mọi hành vi, quyết định của Ban đại diện thực hiện trong phạm vi ủy quyền và đúng quy định pháp luật đều được coi là hành vi của tập thể cư dân; cư dân cùng chịu trách nhiệm tập thể về kết quả, không quy kết trách nhiệm cá nhân cho từng thành viên Ban đại diện.

- Ban đại diện và các thành viên không phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với các thiệt hại, tổn thất phát sinh do: (i) biến động giá vật tư, nhân công khách quan; (ii) sự cố do nhà thầu, đơn vị thi công gây ra (trách nhiệm thuộc về nhà thầu theo hợp đồng); (iii) thiên tai, dịch bệnh, sự kiện bất khả kháng theo Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015; (iv) các quyết định đã được tập thể Ban đại diện thông qua đúng quy trình.

- Cư dân cam kết không phát ngôn, đăng tải thông tin sai sự thật, xuyên tạc, vu khống, làm ảnh hưởng đến danh dự, uy tín của các thành viên Ban đại diện. Mọi ý kiến, khiếu nại phải được gửi bằng văn bản đến Ban đại diện và Ban giám sát để giải quyết theo quy trình tại Mục V của Phiếu này.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ mà thành viên Ban đại diện ứng trước phục vụ công việc chung (đi lại, in ấn, công chứng, phí ngân hàng, lệ phí hành chính...) được hoàn trả đầy đủ từ nguồn kinh phí cải tạo, có chứng từ kèm theo.

- Trường hợp thành viên Ban đại diện bị khởi kiện, khiếu nại bởi bên thứ ba do thực hiện công việc trong phạm vi ủy quyền, tập thể cư dân cam kết hỗ trợ chi phí pháp lý hợp lý từ nguồn kinh phí chung và cùng chịu trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật.

4. Thành lập Ban giám sát độc lập

Để đảm bảo tính khách quan, minh bạch và là kênh tiếp nhận khiếu nại độc lập, cư dân thống nhất mời Ban giám sát gồm các ông/bà:

- Ông Vũ Ngọc Thịnh – Tổ trưởng Tổ dân phố.
- Ông Nguyễn Duy Hùng – Trưởng ban Mặt trận Tổ quốc.
- Bà Nguyễn Thị Khuyến – Chủ tịch Hội Phụ nữ.

Ban giám sát có quyền và trách nhiệm: (i) giám sát công khai tài chính, quy trình lựa chọn nhà thầu, chất lượng thi công và nghiệm thu công trình; (ii) tiếp nhận, xác minh và kiến nghị hướng giải quyết các khiếu nại của cư dân; (iii) định kỳ ký xác nhận báo cáo tài chính do Ban đại diện công bố. Ban giám sát không can thiệp vào quyền quyết định chuyên môn của Ban đại diện trong phạm vi đã được cư dân ủy quyền.

5. Mức đóng góp kinh phí và nguyên tắc tài chính

Căn cứ bản dự toán sơ bộ và hình ảnh minh họa phương án sau cải tạo đính kèm Phiếu này, Ban đại diện đề xuất mức đóng góp như sau:

- Mức đóng góp: 150.000 VNĐ/m² diện tích thông thủy căn hộ.

- Tiến độ đóng góp: ngay sau khi đạt đồng thuận cư dân, trong vòng 03 tháng ban đại diện sẽ tiến hành thu quỹ, dự kiến hoàn thành trước 31/08/2026.

- Toàn bộ kinh phí được nộp vào tài khoản ngân hàng do Ban đại diện công khai. Không thu tiền mặt trực tiếp ngoài tài khoản, trừ trường hợp đặc biệt và phải có biên lai có chữ ký của tối thiểu 02 thành viên Ban đại diện.

- Việc thu – chi phải có chứng từ đầy đủ, được công khai định kỳ tối thiểu 30 ngày một lần và niêm yết tại bảng tin/nhóm Zalo của tòa nhà.

- Kết thúc công trình, Ban đại diện công bố báo cáo quyết toán có xác nhận của Ban giám sát. Phần kinh phí dư (nếu có) được xử lý theo một trong các phương án: (a) hoàn trả theo tỷ lệ đóng góp; (b) chuyển vào quỹ bảo trì cải tạo lần sau; (c) sử dụng cho hạng mục chỉnh trang phát sinh — phương án cuối cùng do cư dân biểu quyết với tỷ lệ tối thiểu 60% căn hộ tham gia đồng ý.

- Trường hợp chi phí thực tế vượt dự toán dưới 10%, Ban đại diện được quyền quyết định và báo cáo cư dân; vượt từ 10% trở lên phải lấy ý kiến cư dân bằng văn bản trước khi triển khai.

IV. Ý KIẾN BIỂU QUYẾT CỦA CƯ DÂN

1. Về việc thành lập Ban đại diện cư dân và phạm vi ủy quyền nêu trên:

Đồng ý Không đồng ý

2. Về việc mời Ban giám sát độc lập:

Đồng ý Không đồng ý

3. Về mức đóng góp kinh phí 150.000 VNĐ/m² diện tích căn hộ:

- Mức đóng góp được tính toán dựa trên khảo sát và tham khảo khối lượng quyết toán thực tế của tòa CT4 đã hoàn thành (chi tiết tại <https://ct5sudico.com>)

Đồng ý Không đồng ý

Đề xuất mức khác: VNĐ/m²

4. Về cam kết bảo vệ Ban đại diện (Mục III.3 nêu trên):

Đồng ý Không đồng ý

Ý kiến khác (nếu có):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. HIỆU LỰC, THỜI HẠN, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Điều kiện hợp lệ và hiệu lực:

- Phiếu lấy ý kiến được phát đến từng căn hộ và thu lại trong vòng 5 ngày kể từ ngày phát; mỗi căn hộ được tính 01 phiếu biểu quyết, do chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền hợp lệ ký.

- Kết quả lấy ý kiến được xem là hợp lệ khi đạt tối thiểu 60% (sáu mươi phần trăm) tổng số căn hộ của Tòa nhà CT5 ký phiếu đồng ý đối với từng nội dung biểu quyết.

- Đối với các căn hộ không gửi lại phiếu trong thời hạn quy định và không có ý kiến phản đối bằng văn bản, được coi là không phản đối kết quả biểu quyết của tập thể cư dân và phải tuân thủ kết quả chung.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ban đại diện thông báo trên nhóm zalo chung/đăng tin/thông báo mà không có ý kiến phản hồi, các cư dân thống nhất đồng thuận với nội dung Ban đại diện đã thông báo, cam kết không khiếu nại, khiếu kiện trong bất kỳ trường hợp nào.

2. Thời hạn ủy quyền:

- Việc ủy quyền cho Ban đại diện có hiệu lực kể từ ngày Phiếu lấy ý kiến đạt tỷ lệ hợp lệ và kéo dài đến khi hoàn thành quyết toán công trình cải tạo, sơn sửa, bao gồm cả thời gian bảo hành hoặc tối đa 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày có hiệu lực, tùy thời điểm nào đến trước.

- Trường hợp cần gia hạn, Ban đại diện thông báo và lấy ý kiến cư dân bổ sung trước khi hết thời hạn 30 ngày.

3. Từ nhiệm, miễn nhiệm và bổ sung thành viên:

- Thành viên Ban đại diện có quyền từ nhiệm bằng văn bản gửi Ban đại diện và Ban giám sát, thời gian bàn giao tối thiểu 15 ngày.

- Việc miễn nhiệm thành viên do vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc minh bạch hoặc gây thiệt hại cho tập thể cư dân chỉ được thực hiện khi có tối thiểu 60% căn hộ biểu quyết đồng ý bằng văn bản.

- Việc bổ sung thành viên thay thế do Ban đại diện đề cử và lấy ý kiến cư dân theo cùng quy trình.

4. Bất khả kháng:

Ban đại diện và cư dân được miễn trừ trách nhiệm với những chậm trễ, thiệt hại phát sinh do sự kiện bất khả kháng theo Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, bao gồm nhưng không giới hạn: thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, lệnh cấm của cơ quan nhà nước, biến động thị trường vật tư bất thường.

5. Giải quyết tranh chấp:

- Mọi khiếu nại, kiến nghị của cư dân phải được gửi bằng văn bản đến Ban đại diện (có sao gửi Ban giám sát) trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh sự việc.

- Ban đại diện và Ban giám sát có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong vòng 15 ngày làm việc.

- Trường hợp không đạt được thống nhất, các bên ưu tiên hòa giải tại Tổ hòa giải Tổ dân phố trước khi đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

VI. THÔNG TIN CƯ DÂN BIỂU QUYẾT

Tôi/chúng tôi, là chủ sở hữu (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) căn hộ dưới đây, đã đọc, hiểu rõ và tự nguyện ký phiếu lấy ý kiến này. Tôi cam kết tuân thủ kết quả biểu quyết của tập thể cư dân và các nội dung đã được thông qua tại phiếu này.

Họ và tên chủ sở hữu căn hộ:

Số CCCD/CMND:Ngày cấp:

Nơi cấp:

Căn hộ số: Diện tích: m²

Số điện thoại: Email:

TỔ TRƯỞNG TỔ DÂN PHỐ
(Ký, ghi rõ họ tên)

CƯ DÂN BIỂU QUYẾT
(Ký, ghi rõ họ tên)

Vũ Ngọc Thịnh

Tham khảo thêm thông tin dự toán và hình ảnh tại: <https://ct5sudico.com>