

CẨM NANG VỀ VIỆC SỞ HỮU VÀ SINH SỐNG TRONG MÔ HÌNH HỘI ĐỒNG CHỦ SỞ HỮU

GIỚI THIỆU

Một hội đồng chủ sở hữu (owners corporation) quản lý phần sở hữu chung của một dự án bất động sản nhà ở, thương mại, bán lẻ, công nghiệp hoặc hỗn hợp. Chủ sở hữu của các căn hộ hay nhà ở thường là thành viên của một hội đồng chủ sở hữu, trước đây được gọi là "body corporate". Kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2007, khi *Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006* có hiệu lực, tất cả các "body corporate" đều chuyển thành các hội đồng chủ sở hữu. Đạo luật này quy định các nhiệm vụ và quyền hạn của hội đồng chủ sở hữu.

Một hội đồng chủ sở hữu được tự động thành lập khi bản đồ phân lô có chứa phần sở hữu chung được đăng ký với Cơ quan Quản lý Đất đai Tiểu bang Victoria (Land Victoria). Các ví dụ về phần sở hữu chung có thể bao gồm sân vườn, hành lang, tường bao, lối đi bộ, lối xe vào, thang máy, sảnh đợi và hàng rào.

Bản đồ phân lô thể hiện các phần đất có thể được bán riêng lẻ. Những phần này được gọi là "lô" (lot). Các chủ sở hữu lô chính là thành viên của hội đồng chủ sở hữu cho bất động sản đó.

Trong một dự án phân lô đất hoặc tòa nhà, có thể có nhiều hơn một hội đồng chủ sở hữu được thành lập.

Bất kỳ ai sở hữu bất động sản thuộc phạm vi quản lý của một hội đồng chủ sở hữu sẽ tự động trở thành thành viên của hội đồng đó. Với tư cách là thành viên, người đó có các trách nhiệm pháp lý và tài chính đối với hội đồng chủ sở hữu.

Chủ sở hữu lô không được miễn trừ bất kỳ khoản phí nào của hội đồng chủ sở hữu ngay cả khi họ không sử dụng các cơ sở vật chất.

Khu dân cư Quy hoạch Tổng thể

Một số khu dân cư mới đang chuyển đổi thành mô hình hội đồng chủ sở hữu. Điều này đặc biệt phổ biến ở các khu dân cư có hồ bơi riêng, sân tennis, sân gôn hoặc phòng tập thể dục. Một hội đồng chủ sở hữu cũng có thể được thành lập để bảo trì công viên và các vùng đất ngập nước nằm trong khuôn viên khu dân cư.

Làng Hưu trí

Nhiều làng hưu trí có hội đồng chủ sở hữu. Trong một làng hưu trí dạng strata (mô hình sở hữu bất động sản bao gồm phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung), chủ sở hữu các căn nhà tự động là thành viên của hội đồng chủ sở hữu. Họ có quyền tham dự các cuộc họp hội đồng chủ sở hữu và ứng cử vào ban quản trị của hội đồng chủ sở hữu.

Quý vị có thể tìm thêm thông tin về hội đồng chủ sở hữu trong các làng hưu trí tại consumer.vic.gov.au/housing/retirement-villages

Quý vị Cần làm gì Trước khi Mua Bất động sản do Hội đồng Chủ sở hữu Quản lý?

Quý vị nên yêu cầu cung cấp một bản sao giấy chứng nhận hội đồng chủ sở hữu và kiểm tra sổ đăng ký của hội đồng. Những tài liệu này có thông tin quan trọng về các khoản phí, phân bổ nghĩa vụ tài chính và tỷ lệ sở hữu theo lô, cũng như các nghĩa vụ pháp lý.

Giấy chứng nhận hội đồng chủ sở hữu là một phần trong tờ khai của bên bán (vendor's statement), hay còn gọi là "mục 32" (theo mục 32 của *Đạo luật Mua bán Đất đai 1962*). Mục 32 chứa các thông tin mà người bán bắt buộc phải cung cấp cho người mua, thông báo về các hạn chế như các quy ước và quyền địa dịch (easement), các khoản chi phí như thuế đóng cho hội đồng, và bất kỳ thông báo nào khác như việc thu hồi đất bắt buộc.

Chủ sở hữu lô khi bán bất động sản phải đảm bảo giấy chứng nhận này được bao gồm trong hồ sơ mục 32. Người mua cũng có thể tự mua giấy chứng nhận này từ hội đồng chủ sở hữu.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations

consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG CHỦ SỞ HỮU

Phân loại Cấp độ Hội đồng Chủ sở hữu

Kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2021, *Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006* phân loại các hội đồng thành năm cấp độ (tier), dựa trên số lượng lô có thể sử dụng và quy mô hoạt động tài chính. Các cấp độ này xác định mức độ của nghĩa vụ quản trị, báo cáo và hành chính.

Cấp độ Một:

- Hơn 100 lô có thể sử dụng
- Phải lập kế hoạch bảo trì và thành lập quỹ bảo trì
- Phải kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm

Cấp độ Hai:

- Từ 51 đến 100 lô có thể sử dụng
- Phải lập kế hoạch bảo trì và thành lập quỹ bảo trì
- Phải soát xét báo cáo tài chính hàng năm

Cấp độ Ba:

- Từ 10 đến 50 lô có thể sử dụng
- Phải lưu giữ hồ sơ tài chính và lập báo cáo tài chính nhưng chịu ít yêu cầu tuân thủ bắt buộc hơn

Cấp độ Bốn:

- Từ 3 đến 9 lô có thể sử dụng
- Ít nghĩa vụ hành chính hơn, mặc dù các quy định cơ bản về quản trị và lưu trữ hồ sơ tài chính vẫn được áp dụng

Cấp độ Năm:

- Phân lô chỉ có hai lô
- Được miễn nhiều nghĩa vụ pháp lý, chẳng hạn như:
 - Yêu cầu thông báo về phí
 - Quy trình họp và ra quyết định
 - Lưu giữ một số hồ sơ hoặc sổ đăng ký nhất định
 - Mua bảo hiểm cho hội đồng chủ sở hữu

Các Cấp Thẩm quyền của Hội đồng Chủ sở hữu

Một hội đồng chủ sở hữu có thể hoạt động thông qua bốn cấp thẩm quyền sau đây:

1. Hội đồng Chủ sở hữu

Gồm tất cả các chủ sở hữu lô

2. Ban quản trị

Do các chủ sở hữu lô hoặc người được ủy quyền bầu ra (bắt buộc nếu hội đồng chủ sở hữu có từ 10 lô trở lên)

3. Người được Ủy quyền của Hội đồng Chủ sở hữu

Chẳng hạn như người quản lý, chủ tịch, thư ký, chủ sở hữu lô hoặc nhân viên

4. Người được Ủy quyền của Ban Quản trị

Ban quản trị có thể ủy quyền trách nhiệm cho một chủ sở hữu lô, người quản lý, hoặc ủy quyền lại cho một trong các thành viên của mình

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu, ban quản trị và những người được ủy quyền phải hành động trung thực, thiện chí, cẩn trọng và miễn cưỡng khi thực hiện quyền hạn, chức năng và nhiệm vụ của mình, tuân thủ theo Đạo luật cũng như các quy định hiện hành.

Nghĩa vụ của Hội đồng Chủ sở hữu

Một hội đồng chủ sở hữu phải:

- Quản lý và điều hành phần sở hữu chung
- Sửa chữa và bảo trì phần sở hữu chung, các thiết bị cố định và dịch vụ
- Mua và duy trì các loại bảo hiểm bắt buộc
- Thu phí từ các chủ sở hữu lô để đáp ứng nghĩa vụ tài chính
- Lập báo cáo tài chính và lưu giữ hồ sơ tài chính
- Cung cấp giấy chứng nhận hội đồng chủ sở hữu khi được yêu cầu
- Lưu giữ sổ đăng ký hội đồng chủ sở hữu
- Thiết lập quy trình giải quyết khiếu nại
- Đảm bảo tuân thủ và thực hiện mọi chức năng, nhiệm vụ theo *Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006*, *Quy định về Hội đồng Chủ sở hữu 2018*, nội quy của hội đồng và bất kỳ văn bản pháp luật nào khác

BẢO TRÌ BẤT ĐỘNG SẢN

Kế hoạch Bảo trì

Kế hoạch bảo trì của hội đồng chủ sở hữu phải bao gồm:

- Các hạng mục tài sản lớn cần sửa chữa hoặc thay thế trong 10 năm tới
- Tình trạng hiện tại của các hạng mục đó
- Thời điểm các hạng mục hoặc bộ phận cần được sửa chữa hoặc thay thế
- Chi phí ước tính cho việc sửa chữa và thay thế
- Tuổi thọ dự kiến của các hạng mục hoặc bộ phận đó sau khi được sửa chữa hoặc thay thế

Chỉ các hội đồng chủ sở hữu Cấp 1 và Cấp 2 mới bắt buộc phải có kế hoạch bảo trì và quỹ bảo trì. Tuy nhiên, Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) khuyến nghị tất cả các hội đồng chủ sở hữu nên có kế hoạch bảo trì như một phần của việc quản lý tài sản có trách nhiệm.

Nếu một hội đồng chủ sở hữu có kế hoạch bảo trì thì hội đồng cũng phải có quỹ bảo trì để chi trả cho các hạng mục công việc trong kế hoạch. Tại mỗi kỳ đại hội thường niên, hội đồng chủ sở hữu bắt buộc phải báo cáo về việc thực hiện kế hoạch bảo trì (nếu có).

Nâng cấp, Cải tạo và Thay đổi Phần sở hữu Chung

Hội đồng chủ sở hữu chỉ có thể thực hiện những thay đổi đáng kể đối với việc sử dụng hoặc diện mạo của phần sở hữu chung nếu kế hoạch bảo trì đã liệt kê những thay đổi này hoặc đại hội đã thông qua chúng bằng một nghị quyết đặc biệt.

Đại hội cũng bắt buộc phải ra nghị quyết đặc biệt nếu phần sở hữu chung được nâng cấp, cải tạo hoặc cải thiện và:

- Tổng chi phí ước tính cao hơn gấp đôi tổng phí thường niên, hoặc
- Công trình yêu cầu giấy phép quy hoạch hoặc xây dựng

Không yêu cầu nghị quyết đặc biệt đối với các công trình khẩn cấp nhằm đảm bảo an toàn hoặc ngăn ngừa tổn thất, thiệt hại nghiêm trọng. Chỉ yêu cầu nghị quyết đặc biệt cho các công việc cần thiết để giải quyết vấn đề an toàn, tổn thất hoặc thiệt hại đó.

Bảo trì và Cải tạo Lô - Trách nhiệm của Chủ Sở hữu Lô

Chủ sở hữu lô trong một hội đồng chủ sở hữu được quyền cải tạo hoặc tân trang nội thất căn nhà của mình. Chủ sở hữu lô phải thông báo cho hội đồng chủ sở hữu nếu việc cải tạo yêu cầu giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch.

Chủ sở hữu lô phải bảo trì bất kỳ phần nào của lô có ảnh hưởng đến diện mạo bên ngoài, đảm bảo lô luôn trong tình trạng tốt và đảm bảo công năng.

- Nghĩa vụ này áp dụng cho diện mạo bên ngoài của lô, không chỉ riêng kết cấu xây dựng.
- Điều này đảm bảo lô không ảnh hưởng tiêu cực đến mỹ quan hoặc sự đồng bộ của tòa nhà và cộng đồng.
- Hội đồng chủ sở hữu có thể gửi văn bản yêu cầu chủ sở hữu lô tiến hành sửa chữa, và có thể tổ chức thực hiện việc sửa chữa đó nếu chủ sở hữu không hành động trong một khung thời gian hợp lý.

QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

Nếu hội đồng chủ sở hữu quản lý tài chính yếu kém, chủ sở hữu các lô có thể phải gánh chịu những hậu quả về mặt pháp lý và tiền bạc.

Hội đồng chủ sở hữu chịu trách nhiệm đối với các hành động do những người được ủy quyền thực hiện nhân danh hội đồng, chẳng hạn như người quản lý chuyên nghiệp hoặc thành viên ban quản trị. Hội đồng chủ sở hữu có thể phân bổ các chi phí phát sinh từ những hành động này cho các thành viên bằng cách tăng phí. Trách nhiệm tài chính và pháp lý của các thành viên cho các hành động của hội đồng chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền là vô hạn.

Hội đồng chủ sở hữu nên tìm kiếm sự hỗ trợ chuyên nghiệp để quản lý các trách nhiệm tài chính của mình. Một hội đồng chủ sở hữu có quyền:

- Quy định mức phí để trang trải chi phí hành chính chung, bảo trì và bảo hiểm
- Thu các khoản phí đặc biệt cho các chi phí bất thường
- Thành lập quỹ bảo trì để chi trả cho các công việc trong kế hoạch bảo trì
- Vay tiền
- Đầu tư tiền
- Thu hồi nợ
- Tính lãi suất phạt
- Vận hành tài khoản ngân hàng

Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria khuyến nghị tất cả các hội đồng chủ sở hữu nên kiểm toán hoặc soát xét tài khoản mỗi năm. Hội đồng chủ sở hữu Cấp 1 bắt buộc phải kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm và Cấp 2 phải soát xét báo cáo tài chính hàng năm.

Hồ sơ Tài chính

Hội đồng chủ sở hữu phải lưu giữ hồ sơ tài chính nhằm:

- Ghi lại tất cả thu nhập, chi phí, tài sản và nợ phải trả

- Cho phép lập các báo cáo trung thực và hợp lý về tình hình tài chính
- Ghi lại và giải trình tất cả các giao dịch tài chính cho mục đích thuế thu nhập và thuế GST, theo yêu cầu của Sở Thuế vụ Úc (ATO)

Hội đồng chủ sở hữu có thể lưu trữ hồ sơ tài chính dưới dạng bản cứng hoặc bản điện tử. Hệ thống hồ sơ điện tử miễn phí có sẵn tại ato.gov.au. Hồ sơ tài chính phải được lưu giữ ở nơi an toàn và bảo mật.

Phí Hội đồng Chủ sở hữu

Hội đồng chủ sở hữu của quý vị có thể quy định cả phí thường niên và phí đặc biệt.

Phí thường niên bao gồm chi phí quản lý chung, bảo trì, bảo hiểm và các chi phí thường xuyên khác. Chủ sở hữu lô phải đóng phần phí thường niên dựa trên nghĩa vụ tài chính theo lô (lot liability) của mình.

Phí đặc biệt bao gồm các khoản chi bất thường hoặc không mong đợi, chẳng hạn như sửa chữa khẩn cấp tòa nhà hoặc chi trả phí pháp lý kiện tụng đối với hội đồng chủ sở hữu. Hội đồng chủ sở hữu tính phí đặc biệt đối với chủ sở hữu lô dựa trên nghĩa vụ tài chính theo lô, trừ khi công việc được thực hiện chỉ mang lại lợi ích cho một hoặc một số (nhưng không phải tất cả) các lô.

Trong trường hợp đó, phí đặc biệt được tính theo "**nguyên tắc hưởng lợi**", nghĩa là lô nào hưởng lợi nhiều hơn thì chủ sở hữu lô đó phải đóng góp nhiều hơn.

Việc áp dụng nguyên tắc hưởng lợi không cần phải chính xác tuyệt đối nếu không thực tế để làm vậy - việc đánh giá chỉ cần được xem là hợp lý.

Trong một số trường hợp, việc áp dụng nguyên tắc hưởng lợi vẫn có thể dẫn đến việc chủ sở hữu lô phải trả tiền theo nghĩa vụ tài chính theo lô của họ. Ví dụ:

- Khi công việc được tài trợ một phần từ phí thường niên và một phần từ phí đặc biệt, và lợi ích của công việc đối với một số lô nhất định được bù đắp bởi việc họ đã đóng phí thường niên cao hơn (do nghĩa vụ tài chính theo lô cao hơn), hoặc
- Khi công việc thực hiện trên một số lô nhất định sẽ gián tiếp mang lại lợi ích cho các lô khác - ví dụ, bằng cách nâng cao giá trị của toàn bộ tòa nhà hoặc giảm khả năng bị kiện tụng đối với hội đồng chủ sở hữu.

Nếu khoản phí đặc biệt đề xuất lớn hơn gấp đôi khoản phí thường niên của hội đồng chủ sở hữu, hội đồng chủ sở hữu phải thông qua khoản phí này bằng một **nghị quyết đặc biệt**. Nghị quyết đặc biệt yêu cầu sự ủng hộ của **75% tổng số chủ sở hữu lô hoặc tỷ lệ sở hữu theo lô**.

Phí Quá hạn và Chưa thanh toán

Chủ sở hữu không thể bỏ phiếu cho các nghị quyết thông thường nếu họ còn nợ phí đối với hội đồng chủ sở hữu. Hội đồng chủ sở hữu có thể thông qua nghị quyết tính **lãi suất phạt** đối với các khoản phí chưa thanh toán (lãi suất này do luật pháp quy định và được công bố trên [website của Bộ Tư pháp](https://www.vic.gov.au/strata)).

Hội đồng chủ sở hữu hoặc người quản lý của hội đồng chủ sở hữu không được tính bất kỳ khoản phí nào khác cho chủ sở hữu lô, chẳng hạn như "phí hành chính", đối với các khoản phí hội đồng chủ sở hữu quá hạn. Tuy nhiên, hội đồng chủ sở hữu có thể khởi kiện để thu hồi phí chưa thanh toán tại Tòa án Sơ thẩm Victoria (Magistrates' Court) hoặc **VCAT**.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations

BẢO HIỂM VÀ HỒ SƠ

Bảo hiểm

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu phải mua bảo hiểm phục hồi và thay thế cho toàn bộ các tòa nhà trên phần sở hữu chung và cho các chi phí phát sinh liên quan đến việc thay thế hoặc sửa chữa phần sở hữu chung bị hư hỏng.

Bảo hiểm này cũng phải bao gồm các dịch vụ được chia sẻ với một bên khác không phải là hội đồng chủ sở hữu hoặc bất kỳ thành viên nào của hội đồng, chẳng hạn như đường ống và cáp dẫn khí đốt, điện, nước hoặc dữ liệu.

Hội đồng chủ sở hữu cũng phải mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng với mức tối thiểu là 20 triệu đô la cho phần sở hữu chung.

Các phân khu chỉ có hai lô được miễn các yêu cầu này nhưng nên mua các loại bảo hiểm trên nếu có công trình xây dựng trên phần sở hữu chung.

Hội đồng chủ sở hữu Cấp 1 phải định giá lại tất cả các tòa nhà thuộc diện phải bảo hiểm mỗi 5 năm một lần. Đối với các cấp khác (Cấp 2 đến 5), việc định giá này không bắt buộc nhưng được coi là thông lệ tốt để đảm bảo mức bảo hiểm đầy đủ.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations

Hồ sơ

Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006 và các luật khác, chẳng hạn như luật thuế Liên bang, yêu cầu các hội đồng chủ sở hữu phải lưu giữ hồ sơ; ví dụ: báo cáo tài chính, kết quả bỏ phiếu và phiếu bầu.

Sổ Đăng ký Hội đồng Chủ sở hữu

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu, ngoại trừ các phân khu hai lô, phải lập và lưu giữ sổ đăng ký hội đồng chủ sở hữu. Tài liệu này tóm tắt các hoạt động, cam kết của hội đồng chủ sở hữu và danh sách thành viên.

Sổ đăng ký này phải có sẵn để kiểm tra miễn phí.

Nếu được yêu cầu, hội đồng chủ sở hữu phải cung cấp bản sao của sổ đăng ký và có thể thu một khoản phí hợp lý cho việc này.

Giấy chứng nhận Hội đồng Chủ sở hữu

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu phải cấp giấy chứng nhận hội đồng chủ sở hữu trong vòng 10 ngày làm việc cho bất kỳ ai nộp đơn yêu cầu bằng văn bản (có thể tải biểu mẫu từ consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications). Có thể tính phí cho việc cấp giấy chứng nhận này.

Giấy chứng nhận phải chứa thông tin cụ thể và đính kèm các tài liệu liên quan, ví dụ: các khoản phí quý hoặc năm hiện tại của lô và nội quy của hội đồng chủ sở hữu.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/finance-insurance-and-record-keeping/records

RA QUYẾT ĐỊNH

Một hội đồng chủ sở hữu đưa ra quyết định hoặc nghị quyết khi các thành viên bỏ phiếu. Hội đồng có thể đưa ra các quyết định bằng nghị quyết thông thường, đặc biệt hoặc đồng thuận tuyệt đối, mỗi loại nghị quyết này đòi hỏi tỷ lệ phần trăm phiếu bầu khác nhau. Phiếu bầu được phân bổ theo lô hoặc theo tỷ lệ sở hữu theo lô, không theo số lượng cá nhân.

Hội đồng chủ sở hữu có thể thông qua các nghị quyết tại cuộc họp hoặc qua bỏ phiếu của hội đồng chủ sở hữu, cuộc họp hoặc bỏ phiếu của ban quản trị, hoặc do người được ủy quyền quyết định. Chỉ những vấn đề yêu cầu nghị quyết thông thường và không bắt buộc phải quyết định tại đại hội mới có thể được ủy quyền.

Hệ thống Phân cấp Ra Quyết định

Hội đồng Chủ sở hữu (tất cả chủ sở hữu lô):

- nắm quyền kiểm soát mọi việc ra quyết định
- Phải bầu ra ban quản trị tại mỗi kỳ đại hội thường niên nếu có từ 13 lô trở lên
- Có thể ủy quyền, nhưng chỉ đối với các vấn đề đòi hỏi nghị quyết thông thường và không yêu cầu tổ chức đại hội
- Có thể hủy bỏ quyết định trước đó của hội đồng chủ sở hữu, nhưng chỉ thực hiện tại kỳ đại hội

Ban quản trị:

- Có thể đưa ra quyết định, trừ các vấn đề phải được quyết định bằng nghị quyết đặc biệt hoặc đồng thuận tuyệt đối, hoặc tại đại hội
- Không thể hủy bỏ quyết định của hội đồng chủ sở hữu
- Có thể bổ nhiệm các tiểu ban nếu nội quy cho phép

Người được ủy quyền:

- Có thể đưa ra quyết định trong giới hạn do hội đồng chủ sở hữu đặt ra và chỉ về các vấn đề đòi hỏi nghị quyết thông thường cũng như không yêu cầu tổ chức đại hội
- Không thể hủy bỏ quyết định của hội đồng chủ sở hữu hoặc ban quản trị

Đại hội Thường niên

Một hội đồng chủ sở hữu phải tổ chức cuộc họp của tất cả các chủ sở hữu lô nếu có nhận hoặc chi trả tiền trong năm tài chính. Cuộc họp này gọi là đại hội thường niên.

Đại hội thường niên là cơ hội chính để các chủ sở hữu lô thảo luận về các vấn đề liên quan đến bất động sản của họ và bầu ban quản trị cũng như các thành viên giữ chức vụ cho năm tiếp theo.

Thông báo bằng văn bản về đại hội thường niên phải được gửi đến các chủ sở hữu lô ít nhất 14 ngày trước cuộc họp. Khoảng cách giữa các kỳ đại hội thường niên không được quá 15 tháng.

Chương trình nghị sự

Các chủ sở hữu lô, thành viên ban quản trị và người quản lý phải sắp xếp một chương trình nghị sự xác định các hạng mục cần thảo luận. Quý vị có thể tham khảo thông tin chi tiết về các nội dung bắt buộc trong chương trình nghị sự tại consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/running-meetings

Nghị quyết

Các loại nghị quyết khác nhau yêu cầu tỷ lệ phần trăm phiếu bầu khác nhau để thông qua, bao gồm:

- **Nghị quyết thông thường:** yêu cầu sự đồng ý của hơn 50% chủ sở hữu lô
- **Nghị quyết đặc biệt:** yêu cầu sự đồng ý của ít nhất 75% chủ sở hữu lô
- **Nghị quyết đồng thuận tuyệt đối:** yêu cầu sự đồng ý từ tất cả các chủ sở hữu lô

Ủy quyền

Việc ủy quyền cho phép chủ tịch, thư ký, người quản lý hoặc ban quản trị đưa ra quyết định thay mặt cho hội đồng chủ sở hữu và thực hiện các công việc hàng ngày mà không cần phải triệu tập đại hội.

Một số quyền hạn không thể được ủy quyền, bao gồm tất cả các vấn đề đòi hỏi **ngợi quyết đồng thuận tuyệt đối, nghị quyết đặc biệt**, hoặc **ngợi quyết thông thường** tại đại hội.

Biên bản Cuộc họp

Hội đồng chủ sở hữu phải sắp xếp để lưu giữ biên bản của tất cả các cuộc họp và sẵn sàng để kiểm tra. Quý vị có thể xem những thông tin tối thiểu bắt buộc đối với biên bản trên website của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/running-meetings

Người đại diện bỏ phiếu

Nếu không thể tham dự cuộc họp, chủ sở hữu lô có thể chỉ định người khác làm "người đại diện bỏ phiếu" để thay mặt và bỏ phiếu cho mình. Việc yêu cầu hoặc bắt buộc người khác phải ủy quyền đại diện bỏ phiếu là bất hợp pháp:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/voting-and-ballot-guidelines

Giấy ủy quyền

Một người hành động theo giấy ủy quyền của chủ sở hữu lô có thể bỏ phiếu thay mặt chủ sở hữu tại đại hội hoặc cuộc bỏ phiếu. Một người được ủy quyền chỉ có thể đại diện cho nhiều hơn một lô nếu họ là thành viên gia đình của chủ sở hữu lô đó. Việc yêu cầu hoặc bắt buộc người khác phải cấp giấy ủy quyền là bất hợp pháp.

Đại hội Đặc biệt

Tất cả các cuộc họp không phải là đại hội thường niên được gọi là **đại hội đặc biệt**. Những người sau đây có thể triệu tập các cuộc họp này: người quản lý hội đồng chủ sở hữu, chủ tịch hoặc thư ký, hoặc một chủ sở hữu lô được đề cử bởi các chủ sở hữu nắm giữ ít nhất 25% tổng tỷ lệ sở hữu theo lô.

Kích hoạt Hội đồng Chủ sở hữu

Một hội đồng chủ sở hữu phải tổ chức đại hội lần đầu tiên trong vòng sáu tháng sau khi đăng ký với Cơ quan Quản lý Đất đai Tiểu bang Victoria. Nếu việc này chưa được thực hiện, các chủ sở hữu đại diện cho 50% tỷ lệ sở hữu theo lô trở lên có thể đồng ý triệu tập đại hội thường niên khai mạc.

Ngoài ra, các chủ sở hữu lô có thể nộp đơn lên **VCAT** để yêu cầu ra lệnh buộc hội đồng chủ sở hữu phải tổ chức đại hội thường niên.

Sau đại hội đầu tiên này, hội đồng chủ sở hữu chỉ bắt buộc phải tổ chức đại hội thường niên nếu có nhận hoặc chi trả tiền trong năm tài chính.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/buying-into-an-owners-corporation/activating-your-owners-corporation

BAN QUẢN TRỊ

Một hội đồng chủ sở hữu có từ **10 lô trở lên** phải bầu ra một ban quản trị tại mỗi kỳ đại hội thường niên. Các hội đồng có ít hơn 10 lô có thể bầu ban quản trị nếu muốn, nhưng không bắt buộc.

Thành viên của Ban Quản trị

Một ban quản trị phải có từ **3 đến 7 thành viên** (và có thể quyết định tăng lên tối đa 12), là những chủ sở hữu lô hoặc người giữ quyền đại diện bỏ phiếu cho chủ sở hữu lô. Không được có nhiều hơn một thành viên ban quản trị từ cùng một lô. Sau khi được bầu, các thành viên sẽ giữ chức vụ cho đến khi một ban quản trị mới được bầu ra.

Chủ tịch và Thư ký

Ban quản trị phải bầu một chủ tịch và một thư ký bằng nghị quyết thông thường (biểu quyết theo đa số) tại đại hội. Việc để khuyết một trong hai vị trí này có thể khiến ban quản trị và các quyết định của ban trở nên không hợp pháp.

Chủ tịch và thư ký của ban quản trị cũng sẽ trở thành chủ tịch và thư ký của hội đồng chủ sở hữu.

Vai trò chính của chủ tịch là điều hành các cuộc họp, đảm bảo thảo luận công bằng và cởi mở trong khi vẫn bám sát chương trình nghị sự để cuộc họp có thể đi đến quyết định. Thư ký chịu trách nhiệm cho các nhiệm vụ bao gồm quản lý thư từ và tổ chức các cuộc họp.

Đại hội chỉ có thể bãi nhiệm chủ tịch và thư ký bằng đa số phiếu. Việc bãi nhiệm một trong hai vai trò này không ảnh hưởng đến tư cách thành viên ban quản trị của người đó.

Nếu hội đồng chủ sở hữu không có ban quản trị, các chủ sở hữu lô:

- Phải bầu một thành viên làm chủ tịch
- Có thể bầu một thành viên làm thư ký

Việc để khuyết một trong hai vị trí này có thể khiến cuộc họp của ban quản trị không được triệu tập đúng cách và có thể làm cho các biên bản của cuộc họp trở nên vô hiệu.

Bãi nhiệm Thành viên Ban Quản trị

Chủ sở hữu lô có thể bãi nhiệm ban quản trị hoặc một thành viên ban quản trị bằng nghị quyết thông thường tại đại hội.

Nếu có vị trí trống bất thường trong ban quản trị, các thành viên còn lại có thể mời một chủ sở hữu lô khác, hoặc người giữ quyền đại diện bỏ phiếu cho chủ sở hữu lô, làm thành viên của ban.

Không bắt buộc phải bầu bổ sung vào vị trí trống nếu vẫn còn từ ba thành viên trở lên trong ban quản trị.

Cuộc họp của Ban Quản trị

Số lượng thành viên tối thiểu (Quorum)

Quorum là số lượng thành viên tối thiểu cần thiết để tiến hành công việc tại một cuộc họp. Đối với cuộc họp ban quản trị, số lượng tối thiểu này là một nửa số thành viên của ban. Khi không đủ quorum, ban quản trị chỉ có thể đưa ra các nghị quyết tạm thời.

Quy trình

Hội đồng chủ sở hữu, ban quản trị, chủ tịch hoặc thư ký, người quản lý hoặc người được ủy quyền của hội đồng chủ sở hữu đều có thể triệu tập cuộc họp ban quản trị.

Ban quản trị có thể đưa ra quyết định bằng bỏ phiếu kín hoặc giơ tay biểu quyết tại cuộc họp.

Biên bản

Ban quản trị phải lưu giữ biên bản chính xác của mọi cuộc họp. Ngoài những thứ khác, biên bản phải bao gồm ngày, giờ và địa điểm, tên của những người có mặt và tất cả các nghị quyết.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/committees

NGƯỜI QUẢN LÝ

Nhiều hội đồng chủ sở hữu sử dụng người quản lý chuyên nghiệp được trả lương để hỗ trợ về tài chính, bảo hiểm, hành chính, hội họp và bảo trì.

Một hội đồng chủ sở hữu có thể bổ nhiệm một người quản lý để thực hiện bất kỳ quyền hạn hoặc chức năng nào mà hội đồng được phép ủy quyền (các vấn đề yêu cầu nghị quyết thông thường và không yêu cầu đại hội đồng). Hội đồng chủ sở hữu thường ủy quyền cho người quản lý thông qua hợp đồng hoặc văn bản ủy quyền. Điều này cho phép người quản lý đưa ra quyết định thay mặt cho hội đồng chủ sở hữu. Việc bổ nhiệm phải được thể hiện bằng văn bản hoặc thông qua hợp đồng bằng văn bản.

Một số hội đồng chủ sở hữu có thể tự quản lý trên cơ sở tự nguyện bởi ban quản trị hoặc một chủ sở hữu lô được ủy quyền.

Nhiệm vụ của Người quản lý

Tất cả các người quản lý chuyên nghiệp phải:

- Đăng ký với Cơ quan Cấp phép Kinh doanh (Business Licensing Authority)
- Có văn bản bổ nhiệm hoặc hợp đồng bổ nhiệm
- Hành động trung thực và thiện chí
- Có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp
- Giữ tất cả tiền của hội đồng chủ sở hữu trong quỹ tín thác
- Hạch toán riêng biệt số tiền giữ cho mỗi hội đồng chủ sở hữu mà họ quản lý
- Báo cáo cho hội đồng chủ sở hữu tại mỗi kỳ đại hội thường niên
- Báo cáo cho ban quản trị khi được yêu cầu
- Nộp báo cáo hàng năm cho Cơ quan Cấp phép Kinh doanh

Đăng ký và Bảo hiểm Trách nhiệm Nghề nghiệp

Tất cả các người quản lý hội đồng chủ sở hữu được trả lương phải đăng ký với Cơ quan Cấp phép Kinh doanh và có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp với mức bảo hiểm tối thiểu là 2 triệu đô la. Việc đăng ký áp dụng cho doanh nghiệp quản lý thay vì từng cá nhân quản lý là nhân viên của doanh nghiệp đó.

Người dưới 18 tuổi, người phá sản, hoặc những người không có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp không được phép đăng ký làm người quản lý.

Quý vị có thể kiểm tra đăng ký của người quản lý trên sổ đăng ký công khai các người quản lý hội đồng chủ sở hữu của Cơ quan Cấp phép Kinh doanh. Sổ đăng ký này bao gồm thông tin chi tiết về bất kỳ quyết định xử lý nào đối với người quản lý.

consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/owners-corporation-managers/public-register

Bãi nhiệm Người quản lý

Hội đồng chủ sở hữu có thể "bãi nhiệm" người quản lý bằng cách không gia hạn hợp đồng bổ nhiệm của họ. Việc bãi nhiệm người quản lý trước khi hết hạn hợp đồng sẽ dẫn đến các vấn đề pháp lý và hợp đồng phức tạp.

Để bãi nhiệm người quản lý, hội đồng chủ sở hữu cần:

- Tổ chức một đại hội hoặc bỏ phiếu qua thư của các chủ sở hữu lô.
- Tuân theo quy trình bãi nhiệm hoặc chấm dứt hợp đồng với người quản lý được nêu trong hợp đồng bổ nhiệm.

Hội đồng chủ sở hữu cũng có thể nộp đơn lên Tòa án Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria (VCAT) để xin lệnh chấm dứt hợp đồng của người quản lý.

Sau khi việc bổ nhiệm người quản lý bị chấm dứt, người quản lý có 28 ngày để hoàn trả tất cả tiền quỹ và hồ sơ cho hội đồng chủ sở hữu.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/complaint-handling-and-resolving-disputes

NỘI QUY

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu đều có nội quy để kiểm soát, quản lý, sử dụng hoặc thụ hưởng phần sở hữu chung và các lô. Nội quy bao gồm các vấn đề hàng ngày như đậu xe, thú cưng và tiếng ồn.

Nếu một hội đồng chủ sở hữu không tự lập nội quy riêng, bộ nội quy mẫu được nêu trong *Quy định về Hội đồng Chủ sở hữu 2018* (Phụ lục 2) sẽ được áp dụng.

Nội quy của hội đồng chủ sở hữu phải được đăng ký với Cơ quan Quản lý Đất đai Tiểu bang Victoria. Nếu không, chúng sẽ vô hiệu và không thể thi hành. Khi đó, nội quy mẫu sẽ được áp dụng.

Tất cả chủ sở hữu lô và khách thuê phải được cung cấp bản sao nội quy trước khi chuyển vào ở.

Các hội đồng chủ sở hữu có thể nộp đơn lên VCAT để thực thi nội quy, và tòa án có thể áp dụng các hình phạt đối với các vi phạm nội quy.

Hội đồng chủ sở hữu có thể lập nội quy về:

- Sức khỏe, an toàn và an ninh
- Ban quản trị và các tiểu ban
- Quản lý và hành chính
- Sử dụng phần sở hữu chung
- Sử dụng và thi công công trình tại các lô
- Thiết kế của các lô
- Hành vi ứng xử
- Giải quyết tranh chấp
- Thông báo và tài liệu
- Sử dụng con dấu chung

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/rules/model-rules

Thông tin liên lạc

Tất cả các hội đồng chủ sở hữu phải có hộp thư và/hoặc biển báo hiển thị thông tin liên hệ hiện tại của họ.

Hội đồng chủ sở hữu cần có chính sách về cách thức liên lạc hàng ngày giữa chủ sở hữu lô và hội đồng. Chính sách này nên là một phần của nội quy và có thể quy định cách thức cũng như thời điểm có thể liên hệ với chủ tịch, thư ký hoặc người quản lý, cùng với những việc cần làm trường hợp khẩn cấp.

Hội đồng chủ sở hữu nên cung cấp chính sách này cho tất cả các chủ sở hữu lô mới và khách thuê hoặc niêm yết trên bảng thông báo.

Để biết thêm thông tin và các biểu mẫu hỗ trợ hội đồng chủ sở hữu, vui lòng truy cập

consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications

Quy trình Giải quyết Khiếu nại

Hội đồng chủ sở hữu có thể xây dựng nội quy riêng để xử lý khiếu nại - những quy định này phải được ghi nhận tại Cơ quan Quản lý Đất đai Tiểu bang Victoria và không được mâu thuẫn với bất kỳ Đạo luật, quy định hoặc nguyên tắc công bằng tự nhiên nào khác.

Nếu hội đồng chủ sở hữu không lập nội quy riêng, quy trình trong nội quy mẫu được nêu trong *Quy định về Hội đồng Chủ sở hữu 2018* (Phụ lục 2) sẽ được áp dụng.

Khiếu nại và Tranh chấp

Người khiếu nại phải lập văn bản khiếu nại gửi đến hội đồng chủ sở hữu theo mẫu được phê duyệt. Hội đồng chủ sở hữu có thể quyết định không thực hiện hành động nào, nhưng phải cung cấp lý do bằng văn bản cho người khiếu nại về quyết định này.

Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006 đưa ra một quy trình để giúp các hội đồng xử lý khiếu nại. Quy trình này có thể bao gồm ba bước:

1. Quy trình khiếu nại nội bộ
2. Giải quyết tranh chấp thông qua Trung tâm Giải quyết Tranh chấp Tiểu bang Victoria (DSCV)
3. Nộp đơn lên Tòa án Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria (VCAT)

Hội đồng chủ sở hữu phải có quy trình giải quyết khiếu nại nội bộ để xử lý các khiếu nại về vi phạm nội quy và các tranh chấp khác. Quý vị phải thực hiện quy trình này trước khi nộp đơn lên DSCV hoặc VCAT.

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/complaint-handling-and-resolving-disputes

TIS – Dịch vụ Biên phiên dịch

Gọi 131 450 để truy cập dịch vụ thông dịch qua điện thoại ngay lập tức với hơn 150 ngôn ngữ. TIS National cung cấp dịch vụ này cho các cá nhân và tổ chức.

CÁC ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ HỮU ÍCH

Sở Thuế vụ Úc (ATO)

13 28 66

ato.gov.au

Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria (Consumer Affairs Victoria)

Vấn đề chung: GPO Box 123, Melbourne VIC 3001

Khiếu nại: GPO Box 4567, Melbourne VIC 3001

1300 55 81 81

consumer.vic.gov.au/contact-us

Cơ quan Quản lý Sử dụng Đất đai Tiểu bang Victoria (Land Use Victoria)

2 Lonsdale Street, Melbourne VIC 3000

GPO Box 527, Melbourne VIC 3001

136 186

land.vic.gov.au

Hiệp hội Cộng đồng Bất động sản Phân quyền (Strata Community Association - VIC)

Suite 106/134-136 Cambridge Street, Collingwood VIC 3066

03 9416 4688

admin.vic@strata.community

Tòa án Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria (VCAT)

55 King Street, Melbourne VIC 3000

GPO Box 5408, Melbourne VIC 3001

1300 018 228

vcat.vic.gov.au

Hội đồng Địa phương của Quý vị

Tìm hội đồng địa phương của quý vị trên mạng hoặc trên thông báo đóng thuế của quý vị.

Disclaimer:

Thông tin miễn trừ trách nhiệm, bản quyền và nhà xuất bản

SCA Victoria đã cập nhật hướng dẫn này dựa trên phiên bản trước đó của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria, nhằm thể hiện các quy định pháp lý hiện hành.

Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu bang Victoria chưa xem xét các nội dung cập nhật trong tài liệu này.

Nhằm tránh sử dụng các thuật ngữ pháp lý, ấn phẩm này có thể trình bày một số thông tin một cách khái quát. Tài liệu này không thay thế cho *Đạo luật Hội đồng Chủ sở hữu 2006* hay các tư vấn pháp lý chuyên môn.

Ấn phẩm này chỉ mang tính chất tham khảo. Độc giả cần tự tìm hiểu và tham vấn ý kiến chuyên gia. SCA (Vic) cùng nhân viên và đại diện của mình không bảo đảm tính chính xác của tài liệu, đồng thời không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ sơ suất hay nguyên nhân nào khác liên quan đến ấn phẩm này.

© SCA (Vic) giữ bản quyền, chấp thuận và khuyến khích việc sử dụng ấn phẩm này. Mọi hành vi sao chép trái phép toàn bộ hoặc một phần ấn phẩm này đều là vi phạm bản quyền.

Được xem xét vào tháng 4 năm 2025