

CÁC ĐỊNH NGHĨA VỀ HIỆP HỘI CHỦ SỞ HỮU

Hiệp hội Chủ sở hữu (Owners Corporation)

Đây là tên gọi chính thức và chính xác tại Bang Victoria. Hiệp hội Chủ sở hữu bao gồm tất cả các chủ sở hữu trong tòa nhà. Hiệp hội này chịu trách nhiệm quản lý các khu vực chung như thang máy, sân vườn và hành lang. Nếu bạn sở hữu một căn hộ hay nhà phố, bạn chính là một thành viên của Hiệp hội Chủ sở hữu.

Hiệp hội Chủ sở hữu cũng có thể quản lý phần sở hữu chung của các dự án bất động sản thương mại, bán lẻ, công nghiệp hoặc hỗn hợp.

Strata

Strata (mô hình sở hữu bất động sản bao gồm phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung) đơn thuần là một từ ngữ thông dụng. Đây không phải là tên gọi pháp lý tại Bang Victoria. Mọi người sử dụng từ này, nhưng luật pháp sử dụng thuật ngữ Hiệp hội Chủ sở hữu.

Hội đồng Chủ sở hữu (Body Corporate)

Thuật ngữ này mang ý nghĩa tương tự như Hiệp hội Chủ sở hữu nhưng được sử dụng ở các bang khác, không phải Bang Victoria. Tại Bang Victoria, tên gọi này hiện không còn được dùng nữa.

Tóm tắt

Hiệp hội Chủ sở hữu = Tên pháp lý tại Bang Victoria

Strata = Từ ngữ thông dụng

Hội đồng Chủ sở hữu = Tên gọi ở các bang khác

Bản đồ Phân lô

Một hiệp hội chủ sở hữu sẽ tự động được thành lập khi bản đồ phân lô có chứa phần sở hữu chung được đăng ký tại Cơ quan Quản lý Đất đai Bang Victoria (Land Use Victoria). Cơ quan này thực hiện việc đăng ký và lưu hồ sơ đối với các đơn xin thành lập hiệp hội chủ sở hữu, dù đơn đó được nhận kèm theo bản đồ phân lô hay được nộp sau khi bản đồ phân lô đã đăng ký.

Phần sở hữu Chung

Là các khu vực được quy định trên bản đồ phân lô, có thể bao gồm sân vườn, lối đi, tường, cầu thang, lối đi bộ, lối xe vào, thang máy, sảnh chờ và hàng rào. Hiệp hội chủ sở hữu chịu trách nhiệm đối với phần sở hữu chung này. *Đạo luật Hiệp hội Chủ sở hữu 2006* quy định rằng, trong số các nhiệm vụ khác, hiệp hội chủ sở hữu phải quản lý, điều hành, sửa chữa và bảo trì phần sở hữu chung.

Phần sở hữu Riêng / Lô

Phần bất động sản thuộc sở hữu riêng biệt của một cá nhân trong dự án strata – thường là không gian bên trong căn hộ hoặc nhà phố – được gọi là Phần sở hữu Riêng. Bản đồ phân lô hiển thị các phần diện tích có thể được bán riêng biệt này, và chúng được gọi là các "Lô".

Chủ sở hữu Lô

Là cá nhân hoặc tổ chức sở hữu một lô (ví dụ: căn hộ hoặc nhà phố) trong dự án bất động sản do Hiệp hội Chủ sở hữu quản lý.

Trách nhiệm đóng góp

Là tỷ lệ chia sẻ chi phí và nghĩa vụ tài chính của Hiệp hội Chủ sở hữu mà mỗi lô phải gánh vác, thường được tính theo phần trăm dựa trên kích thước hoặc giá trị của lô đó.

Quyền biểu quyết

Là tỷ lệ quyền biểu quyết của chủ sở hữu lô trong Hiệp hội Chủ sở hữu, quyết định mức độ ảnh hưởng của họ trong quá trình ra quyết định.

Đạo luật Hiệp hội Chủ sở hữu 2006 (Owners Corporations Act 2006)

Đạo luật này quy định các nghĩa vụ và quyền hạn của các hiệp hội chủ sở hữu.

Các Quy định về Hiệp hội Chủ sở hữu 2018 (Owners Corporations Regulations 2018)

Các quy định này bổ sung cho Đạo luật Hiệp hội Chủ sở hữu 2006 bằng các quy tắc và hướng dẫn chi tiết để thi hành Đạo luật.

Đại hội Thường niên (AGM)

Cuộc họp bắt buộc diễn ra mỗi năm một lần. Tại đây, các chủ sở hữu lô xem xét tình hình tài chính, bầu thành viên ban quản trị và thảo luận các vấn đề quan trọng của Hiệp hội Chủ sở hữu.

Nghị quyết Thông thường

Một quyết định được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán (hơn 50%) tổng số phiếu của các chủ sở hữu lô có mặt trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền tại cuộc họp của Hiệp hội Chủ sở hữu. Thường dùng cho các việc thường quy như duyệt ngân sách hay bầu các thành viên ban quản trị.

Nghị quyết Đặc biệt

Một quyết định cần ít nhất 75% tổng số phiếu của chủ sở hữu lô đồng ý. Thường dùng cho các thay đổi quan trọng như cải tạo phần sở hữu chung hoặc sửa đổi quy định của Hiệp hội Chủ sở hữu.

Nghị quyết Đồng thuận

Một quyết định cần sự đồng ý tuyệt đối (100%) của tất cả chủ sở hữu lô. Thường dùng cho các việc hệ trọng như giải thể Hiệp hội Chủ sở hữu hay thay đổi quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung.

Người quản lý Hiệp hội Chủ sở hữu hoặc Strata

Là chuyên gia được bổ nhiệm để hỗ trợ Hiệp hội Chủ sở hữu các công việc hành chính, tài chính và vận hành, bao gồm tổ chức họp, quản lý ngân sách và đảm bảo sự tuân thủ.

Người quản lý Tòa nhà hoặc Cơ sở vật chất

Là người giám sát hoạt động vận hành và bảo trì hàng ngày của tòa nhà, bao gồm quản lý việc sửa chữa, điều phối nhà thầu, đảm bảo tuân thủ quy định an toàn và duy trì các khu vực chung để hỗ trợ Hiệp hội Chủ sở hữu và cư dân.

Ban quản trị:

Được bầu ra bởi các chủ sở hữu lô để thay mặt hiệp hội chủ sở hữu đưa ra quyết định. Ban quản trị giám sát việc quản lý, tài chính, bảo trì và sự tuân thủ quy định. Đây là cơ quan ra quyết định chính và đảm bảo hiệp hội chủ sở hữu vận hành trơn tru.

Chủ tịch:

Nếu hiệp hội chủ sở hữu không có ban quản trị, các chủ sở hữu lô phải bầu một người làm chủ tịch hiệp hội.

Nếu hiệp hội chủ sở hữu có ban quản trị, các thành viên trong ban sẽ bầu ra chủ tịch. Người này sẽ chủ trì các cuộc họp, đảm bảo cuộc họp diễn ra đúng quy tắc và tạo điều kiện thuận lợi cho việc ra quyết định hiệu quả. Chủ tịch có lá phiếu quyết định nếu số phiếu ngang nhau trong các cuộc họp của ban quản trị.

Thư ký:

Người chịu trách nhiệm các công việc hành chính như tổ chức họp, chuẩn bị chương trình nghị sự và biên bản, xử lý thư từ và lưu trữ hồ sơ. Thư ký đảm bảo thông tin liên lạc giữa ban quản trị và chủ sở hữu lô luôn rõ ràng, kịp thời.

Các thành viên ban quản trị phải bổ nhiệm một thành viên trong ban hoặc người quản lý hiệp hội chủ sở hữu làm thư ký của ban.

Tiểu ban:

Một nhóm nhỏ do ban quản trị lập ra để tập trung vào các việc cụ thể như bảo trì hay tài chính. Tiểu ban báo cáo lại cho ban quản trị chính kèm các đề xuất, nhưng không có thẩm quyền đưa ra quyết định mang tính ràng buộc.

Quỹ Hành chính

Khoản tiền thu từ chủ sở hữu lô thông qua các khoản phí đóng góp. Quỹ này dùng để chi trả các chi phí quản lý và bảo trì tài sản hàng ngày, như sửa chữa, vệ sinh, bảo hiểm và chi phí tiện ích cho các khu vực chung.

Quỹ Bảo trì Dài hạn (LTMF)

Khoản tiền thu từ chủ sở hữu lô thông qua các khoản phí đóng góp. Quỹ này dùng để chi trả cho việc bảo trì dài hạn của dự án strata và/hoặc các hạng mục cải tạo, nâng cấp.

Các Hiệp hội Chủ sở hữu Cấp 1 và 2 bắt buộc phải có Quỹ Bảo trì và Kế hoạch Bảo trì. Các cấp khác có thể tùy chọn có lập quỹ và kế hoạch hay không.

Thuật ngữ cũ cho quỹ này là "Quỹ chìm" (Sinking Fund).

Kế hoạch Bảo trì Dài hạn (LTMP)

Bản kế hoạch nhằm điều phối việc bảo trì dài hạn của dự án strata và/hoặc các hạng mục cải tạo, nâng cấp.

Phí đóng góp

Phí đóng góp strata là khoản đóng góp tài chính mà chủ sở hữu lô phải đóng cho Hiệp hội Chủ sở hữu để chi trả chi phí bảo trì và quản lý phần sở hữu chung, như sửa chữa, bảo hiểm và chi phí hành chính. Hiệp hội Chủ sở hữu lập Ngân sách Dự kiến Hàng năm và trình duyệt tại Đại hội Thường niên (AGM). Ngân sách này dùng để dự báo nhu cầu đóng phí cho năm tới, thường được gửi hóa đơn cho chủ sở hữu lô theo quý và thu trước.

Phí Quản lý

Cần phân biệt "Phí đóng góp Hiệp hội Chủ sở hữu" và "Phí Quản lý Hiệp hội Chủ sở hữu".

Phí Quản lý Hiệp hội Chủ sở hữu là khoản tiền trả cho người quản lý strata chuyên nghiệp để cung cấp các dịch vụ hành chính, tài chính và vận hành cho Hiệp hội Chủ sở hữu, như tổ chức họp, quản lý ngân sách và đảm bảo tuân thủ pháp luật.

Đây chỉ là một trong các khoản chi nằm trong tổng chi phí của Hiệp hội Chủ sở hữu, được liệt kê trong ngân sách hàng năm của Hiệp hội Chủ sở hữu, rồi sau đó được chia đều để tất cả các chủ sở hữu chi trả thông qua hóa đơn Phí đóng góp trong suốt cả năm.

Disclaimer:

English version prevails if there is any inconsistency. This publication is provided as a general guide only. Readers should rely on their own expert enquiries. No warranty is given as to the accuracy of the material, and SCA (Vic) accepts no liability arising from its use. © SCA (Vic). Unauthorised reproduction, in whole or in part, is prohibited.

Version: January 2026

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Trong trường hợp có bất kỳ sự không nhất quán nào, phiên bản tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng. Tài liệu này chỉ được cung cấp như một hướng dẫn chung. Người đọc nên tự thực hiện các tìm hiểu và tham vấn chuyên môn của riêng mình. Không có bất kỳ bảo đảm nào được đưa ra về tính chính xác của nội dung, và SCA (Vic) không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. © SCA (Vic). Nghiêm cấm sao chép trái phép, toàn bộ hoặc một phần.

Phiên bản: Tháng 1 năm 2026