CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG TƯ
Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi:

(1) Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành.

(2) Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư[1] [2].

---

[1] Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định như sau:

"Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/22/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2[3] [4]**.** Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016. Các văn bản sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ pháp chế;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành."

[2] Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Xây dựng), có căn cứ ban hành như sau:

"*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng."

[3] Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định như sau:

"Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./."

[4] Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định như sau:

"**Điều 4. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017.

2. Mẫu Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và thay thế cho mẫu Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này thay thế cho Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Phụ lục số 05 của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Khoản 4 Điều 3, Tiêu đề Mục 1, Mục 2 của Chương III, Điều 27 và phụ lục số 7 của Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

c) Khoản 7 và Khoản 8 Điều 36; Khoản 2 và Khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 02 tháng 4 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5.Các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./."

a) Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

b) Thông tư số 05/2014/TT-BXD ngày 09 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 2 Điều 17 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính Phủ;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website của BXD;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Phạm Hồng Hà

BỘ XÂY DỰNG

Số: 05/VBHN-BXD

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Trung tâm thông tin của BXD (để đăng lên Trang thông tin điện tử);
- Lưu: VT, PC, Cục QLN.

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2016

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Đỗ Đức Duy

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Quản lý, sử dụng nhà chung cư

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác theo quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), bao gồm:

a) Nhà chung cư thương mại;

b) Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

d) Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại.

2. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại. Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà chung cư* là nhà ở được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Nhà ở.

2[5]. Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc một số khối nhà có chung khối đế nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3[6]. Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. *Nhà chung cư có mục đích để ở* là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng chỉ sử dụng cho mục đích để ở.

5. *Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp* là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại.

6. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư* là chủ sở hữu vốn hoặc tổ chức, cá nhân được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trong đó có nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (sau đây gọi chung là chủ đầu tư).

7. *Chủ sở hữu nhà chung cư* là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

8. *Người sử dụng nhà chung cư* là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

9. *Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư* là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ).

10. *Nhà chung cư có một chủ sở hữu* là nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu đối với toàn bộ nhà chung cư và không có phân chia phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng.

---

[5] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

[6] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

11. *Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu* là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên, trong đó có phần sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu và có phần sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu.

12. *Phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa nhà chung cư.

13. *Phần sở hữu chung của khu căn hộ* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu căn hộ.

14. *Phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này.

15. *Phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư* là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu cụm nhà chung cư, bao gồm bể nước, máy phát điện, bể phốt, máy bơm nước, sân vườn công cộng (nếu có) và các công trình, thiết bị khác được xây dựng, lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt để sử dụng chung cho nhiều tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của từng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định

của Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

6. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

7. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư; hồ sơ này bao gồm:

a) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà chung cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là hồ sơ dự án được duyệt);

b) Quy trình bảo trì nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư do nhà cung cấp thiết bị lập;

d) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

3. Việc lưu trữ hồ sơ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này; trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc

người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính quy định tại Khoản 2 Điều này cho Ban quản trị nhà chung cư;

b) Sau khi nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ này; trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư phải cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao của chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

c) Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm a Khoản này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp quận) yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp quận phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp quận mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở và buộc phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

4. Trước khi bàn giao hồ sơ nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao thực tế hiện trường và bàn giao hồ sơ nhà chung cư phải lập thành biên bản có xác nhận của các bên.

Điều 6. Quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 100 của Luật Nhà ở phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).

Kèm theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, chủ đầu tư phải cung cấp bản vẽ theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này cho người mua, thuê mua.

2. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì việc xác định phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu riêng và việc cung cấp các bản vẽ kèm theo được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà ở không có quy định thì xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

3. Chủ sở hữu nhà chung cư có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác quản lý phần sở hữu riêng của mình nhưng việc sử dụng phần sở hữu riêng này phải bảo đảm đúng công năng thiết kế, đúng mục đích đã được phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Điều 7. Quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Phần diện tích và các hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ. Kèm theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ phải có danh mục phần sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở; phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được sử dụng đúng mục đích, đúng công năng thiết kế được phê duyệt.

2. Đối với công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư mà thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo dự án được phê duyệt nhưng chưa bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý các công trình này; sau khi bàn giao cho Nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì và sử dụng theo đúng mục đích, công năng thiết kế được phê duyệt.

3. Đối với công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư mà chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh theo nội dung dự án được phê duyệt thì chủ đầu tư có quyền sở hữu và chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì công trình này.

4. Đối với phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư có mục đích để ở thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; nếu nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành thì giao cho đơn vị quản lý vận hành quản lý phần sở hữu này; trường hợp không thuộc diện phải có đơn vị quản lý vận hành thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc giao cho đơn vị khác quản lý phần sở hữu chung này.

5. Đối với phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì thực hiện quản lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý phần sở hữu chung này; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì chủ sở hữu khu căn hộ có trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung của khu căn hộ; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này. Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì do đơn vị quản lý vận hành quản lý, nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành thì do chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện quản lý.

Đối với phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

6. Đối với nhà sinh hoạt cộng đồng của tòa nhà chung cư thì do các chủ sở hữu hoặc Ban quản trị (nếu nhà chung cư có Ban quản trị) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

7. Đối với phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư thì Ban quản trị của cụm nhà chung cư thay mặt các chủ sở hữu để quản lý phần sở hữu chung này.

8. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì việc xác định phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà ở không có quy định thì xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

Điều 8. Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe của nhà chung cư được xây dựng căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; chỗ để xe phải được sử dụng đúng mục đích theo nội dung dự án được phê duyệt và theo đúng quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chỗ để xe thuộc quyền sở hữu, quản lý của chủ sở hữu nhưng phải được sử dụng theo đúng nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý chỗ để xe này; nếu thuộc diện không phải có đơn vị quản lý vận

hành thì chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này.

3. Đối với chỗ để xe thuộc sở hữu chung theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng thuộc diện phải có Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị hoặc đơn vị khác thay mặt các chủ sở hữu để quản lý chỗ để xe này; nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành và không có Ban quản trị thì các chủ sở hữu thống nhất tự tổ chức quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này.

4. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là người mua căn hộ) quyết định mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà chung cư có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ và người mua căn hộ có nhu cầu mua hoặc thuê chỗ để xe này thì chủ đầu tư phải giải quyết bán hoặc cho thuê chỗ để xe này nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong nhà chung cư;

b) Trường hợp nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì chủ đầu tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này;

c) Việc mua bán, cho thuê chỗ để xe ô tô quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này có thể ghi chung trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập một hợp đồng riêng; tiền thuê chỗ để xe được trả hàng tháng hoặc theo định kỳ, tiền mua chỗ để xe được trả một lần hoặc trả chậm, trả dần theo thỏa thuận của các bên. Trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe; trường hợp mua chỗ để xe thì người mua phải đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

d) Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư;

đ) Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích này thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư, chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ; trường hợp người mua, thuê mua căn hộ mua, thuê chỗ để xe ô tô thì chủ đầu tư phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua, thuê mua căn hộ;

e) Chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác quản lý chỗ để xe này.

5. Việc quản lý chỗ để xe công cộng của nhà chung cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại mua chỗ để xe công cộng của chủ đầu tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;

b) Trường hợp thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại thuê của chủ đầu tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;

c) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

6. Tổ chức, cá nhân sở hữu chỗ để xe theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành và thực hiện bảo trì chỗ để xe này; trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm bảo trì chỗ để xe được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe.

Điều 9. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

1[7]. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư căn cứ vào mẫu Bản nội quy quy định tại Quy chế này để tham khảo xây dựng, thông qua Bản nội quy cho phù hợp với từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư;

[7] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

b) Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư và việc xử lý các hành vi vi phạm nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư;

d) Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố nhà chung cư;

đ) Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư;

e) Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư;

g) Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

h) Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

3. Trường hợp chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, đính kèm hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ và công bố công khai Bản nội quy này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư.

4. Khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở và quy định của Quy chế này. Sau khi họp hội nghị nhà chung cư lần đầu, Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị có trách nhiệm công khai Bản nội quy này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư.

Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

c) Các công việc khác có liên quan.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy

định tại Khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

Điều 11. Bảo trì nhà chung cư

1. Hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này.

Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

3. Việc bảo trì phần xây dựng nhà chung cư phải do đơn vị có năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện; việc bảo trì các hệ thống thiết bị của nhà chung cư phải do đơn vị có năng lực tương ứng với công việc bảo trì thực hiện. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có năng lực bảo trì thì có thể thuê đơn vị này thực hiện bảo trì.

4. Trong thời gian chưa tổ chức họp hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy trình bảo trì quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này.

5. Sau khi đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu phải thực hiện theo quy trình bảo trì quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này và kế hoạch bảo trì hàng năm do hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định của Quy chế này; trường hợp có hư hỏng đột xuất hoặc hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn thì Ban quản trị nhà chung cư quyết định việc bảo trì theo quy định của

Quy chế này và pháp luật có liên quan nhưng phải báo cáo hội nghị nhà chung cư tại cuộc họp gần nhất.

6. Việc thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương III của Quy chế này.

Chương III

TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Hội nghị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư 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).

3. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở và quy định tại Quy chế này.

Điều 13. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

1. Điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;

b) Hội nghị của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán) và có tối thiểu 75% đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

a) Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự; trường hợp triệu tập hội nghị lần đầu mà không đủ 75% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm này thì chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp phường) tổ chức hội nghị theo quy định tại Khoản 5 Điều này;

b) Đối với hội nghị của cụm nhà chung cư thì phải có đủ số người đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự; trường hợp triệu tập hội nghị lần đầu mà không đủ số người tham dự theo quy định thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% số người đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư tham dự; nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không đủ số người tham dự thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị theo quy định tại khoản 5 Điều này, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại Điểm c Khoản này;

c) Trường hợp tòa nhà chung cư trong cụm không có đủ số người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư sau khi triệu tập lần thứ hai theo quy định tại Điểm b Khoản này thì các chủ sở hữu tòa nhà này có thể tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị tòa nhà riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.

3. Chủ đầu tư (nếu là nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (nếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;

b) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Quy chế này, đề

xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị);

đ) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì cần chuẩn bị thêm các nội dung, bao gồm đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư phải có Ban quản trị thì phải đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);

g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.

4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

a) Quy chế họp hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);

b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị);

c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

d) Các nội dung quy định tại Điểm đ Khoản 3 Điều này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;

đ) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

e) Các nội dung khác có liên quan.

5. Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị;

b) Chủ đầu tư đã tổ chức để họp hội nghị nhà chung cư nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại Khoản 2 Điều này và chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị.

6. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của hội nghị nhà chung cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức.

Điều 14. Hội nghị nhà chung cư bất thường

1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;

c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 của Quy chế này hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Quy chế này;

d) Ban quản trị nhà chung cư đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

đ) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm a, b, c hoặc d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự;

b) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

3. Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.

Trong trường hợp tại mỗi một tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng mà có tòa nhà đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành của tòa nhà thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự và chỉ tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để quyết định;

b) Trường hợp bầu thay thế Phó ban quản trị hoặc các thành viên Ban quản trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì chỉ tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức họp để bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;

c) Trường hợp tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.

4. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

5. Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Ban quản trị nhà chung cư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm a Khoản 2 hoặc Điểm a Khoản 3 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư;

b) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này nhưng Ban quản trị nhà chung cư không tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường;

c)[8] Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản.

6. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị nhà chung cư bất thường do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do Ban quản trị nhà chung cư tổ chức quy định tại Điều này.

Điều 15. Hội nghị nhà chung cư thường niên

1. Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất. Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị nhà chung cư;

b) Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm sau;

c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).

2. Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;

c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 của Quy chế này hoặc bầu thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Quy chế này.

[8] Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

3. Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm b, Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Quy chế này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

4. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

5. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 14 của Quy chế này.

6. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban quản trị nhà chung cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2 hoặc Khoản 3 và Khoản 5 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

Điều 16. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có nhà chung cư tham dự.

2. Đối với nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp phường;

b) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp phường;

c)[9] Mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư chỉ được ủy quyền cho một người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó tham dự hội nghị nhà chung cư.

3. Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

a) Mỗi căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;

b) Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó có một phiếu biểu quyết.

4. Mọi quyết định của hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư.

Mục 2

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 17. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Quy chế này; Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bầu để thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có dưới 20 căn hộ thì hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị hoặc không thành lập Ban quản trị. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì nguyên tắc hoạt động và mô hình tổ chức của Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư không có tư cách pháp nhân, không có con dấu; Ban quản trị hoạt

[9] Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

động theo mô hình quy định tại Khoản 3 Điều 18 và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này;

b) Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì mô hình và nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm và được bầu lại tại hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp họp hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị.

4. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều 41 của Quy chế này thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban quản trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư không được thuê người lao động, không được thành lập các bộ phận trực thuộc; trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành thì Ban quản trị được thuê các dịch vụ riêng biệt để quản lý vận hành nhà chung cư. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban quản trị.

6. Ban quản trị nhà chung cư có kinh phí hoạt động do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của hội nghị nhà chung cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban quản trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban quản trị; Ban quản trị nhà chung cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp hội nghị nhà chung cư thường niên.

7. Mức thù lao của các thành viên Ban quản trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban quản trị từ chối nhận thù lao.

Trường hợp nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành. Nếu nhà chung cư không có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì thù lao này do Ban quản trị nhà chung cư thu và chi trả cho từng thành viên.

Điều 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư[10]

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban quản trị nhà chung cư phải tuân thủ quy định tại Điều 25 của Quy chế này.

3. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình tự quản; các thành viên Ban quản trị tự thống nhất phân công thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này.

Điều 19. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư

1[11]. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư là đại diện chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư.

2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.

---

[10] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

[11] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 20. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư

1[12]. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với một tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp một tòa nhà có nhiều khối nhà (block) có chung khối đế nổi trên mặt đất thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị.

2. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Ban quản trị của tòa nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì đại diện của chủ đầu tư có thể được hội nghị nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không được bầu làm Trưởng ban thì được tham gia làm Phó ban quản trị nhà chung cư;

b) Ban quản trị của cụm nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban; mỗi tòa nhà trong cụm tổ chức họp để cử 01 hoặc 02 đại diện làm Phó ban và các thành viên khác do hội nghị cụm nhà chung cư quyết định.

Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong cụm nhà chung cư thì đại diện của chủ đầu tư có thể được hội nghị cụm nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư. Mỗi tòa nhà trong cụm nhà chung cư mà chủ đầu tư còn sở hữu diện tích thì chủ đầu tư được cử đại diện tham gia làm Phó Ban quản trị của cụm, trừ trường hợp đại diện chủ đầu tư của tòa nhà đó được bầu làm Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư.

3. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị cụm nhà chung cư quyết định.

Điều 21. Tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư

1. Việc tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Điều này chỉ áp dụng đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và đã thành lập Ban quản trị.

2. Việc tách Ban quản trị của cụm nhà chung cư được quy định như sau:

[12] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

a) Trường hợp đại diện các chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà trong cụm nhà chung cư có nhu cầu tách khỏi cụm nhà này để thành lập Ban quản trị của tòa nhà riêng thì phải tổ chức hội nghị của tòa nhà để lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà này đồng ý (thông qua biên bản đề nghị tập thể) thì thành viên Ban quản trị là đại diện của tòa nhà này gửi biên bản đề nghị tập thể đến Ban quản trị cụm nhà chung cư.

Sau khi gửi biên bản đề nghị cho Ban quản trị cụm nhà chung cư biết, các chủ sở hữu của tòa nhà đề nghị tách khỏi cụm thống nhất cử ban tổ chức lâm thời để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 13 của Quy chế này; việc bầu, xác định thành phần, số lượng và mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục này. Đại diện của tòa nhà đang là thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư sẽ không được công nhận là thành viên Ban quản trị của cụm nhà này sau khi Ban quản trị tòa nhà chung cư được thành lập;

b) Trường hợp tòa nhà chung cư tách khỏi cụm mà đại diện của tòa nhà này đang là Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư thì sau khi Ban quản trị của tòa nhà được thành lập, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này;

c) Trường hợp đại diện chủ sở hữu căn hộ các tòa nhà trong cụm có nhu cầu tách thành các Ban quản trị của từng tòa nhà riêng biệt thì sau khi các tòa nhà tổ chức hội nghị tòa nhà chung cư để có biên bản đề nghị tập thể theo quy định tại Điểm a Khoản này, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp để thống nhất cách thức bàn giao hồ sơ, kinh phí bảo trì của từng tòa nhà cho các Ban quản trị tòa nhà mới sau khi được thành lập.

Sau khi đại diện của tòa nhà gửi biên bản đề nghị tập thể đến Ban quản trị cụm nhà chung cư, các tòa nhà tiến hành tổ chức hội nghị của tòa nhà chung cư theo quy định tại Điểm a Khoản này;

d) Thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Quy chế này.

3. Việc nhập Ban quản trị tòa nhà vào Ban quản trị cụm nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp các tòa nhà chung cư đã có Ban quản trị đang hoạt động độc lập và có đủ điều kiện để thành lập cụm nhà chung cư theo quy định của Quy chế này thì các Ban quản trị tòa nhà này phải tổ chức họp để thống nhất thành lập Ban quản trị cụm nhà chung cư; biên bản họp phải nêu rõ phương án nhập Ban quản trị cụm nhà chung cư, việc chuyển giao hồ sơ của tòa nhà, hồ sơ

hoạt động của Ban quản trị và các khoản kinh phí đang do các Ban quản trị tòa nhà quản lý.

Ban quản trị từng tòa nhà phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu tòa nhà; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của mỗi tòa nhà đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư (thông qua biên bản đề nghị tập thể) thì các Ban quản trị của các tòa nhà này có trách nhiệm phối hợp để tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu. Việc họp hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu phải tuân thủ các quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều 13 và Điều 26 của Quy chế này;

b) Trường hợp tòa nhà chung cư đã có Ban quản trị đang hoạt động độc lập mà có nhu cầu nhập vào Ban quản trị của cụm nhà chung cư đã được thành lập thì Ban quản trị tòa nhà và Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp và có biên bản thống nhất về việc nhập Ban quản trị tòa nhà vào Ban quản trị cụm nhà chung cư.

Sau khi có biên bản thống nhất thì Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu trong cụm nhà chung cư, Ban quản trị của tòa nhà phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu của tòa nhà đó; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư và 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà chung cư đồng ý nhập vào cụm nhà chung cư (thông qua biên bản thống nhất tập thể) thì Ban quản trị tòa nhà này phải tổ chức họp hội nghị tòa nhà để cử đại diện tham gia vào Ban quản trị cụm nhà chung cư.

Số lượng, thành phần đại diện của tòa nhà tham gia vào Ban quản trị cụm nhà chung cư được xác định như đối với các tòa nhà khác trong cụm nhà chung cư này; trường hợp có đại diện của chủ đầu tư đang là Phó ban quản trị của tòa nhà thì đại diện này được tham gia làm Phó ban quản trị của cụm nhà chung cư;

c) Thủ tục công nhận Ban quản trị của cụm nhà chung cư quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Quy chế này.

4. Việc bàn giao, quản lý hồ sơ liên quan đến tòa nhà, hồ sơ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và bàn giao các khoản kinh phí có liên quan đối với trường hợp quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị tòa nhà mới có văn bản đề nghị, Ban quản trị cụm nhà chung cư có trách nhiệm bàn giao hồ sơ và toàn bộ các khoản kinh phí có liên quan đến tòa nhà đã tách khỏi cụm sang cho Ban quản trị mới của tòa nhà quản lý theo quy định;

b) Đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị cụm nhà chung cư mới có văn bản đề

nghị, Ban quản trị của tòa nhà có trách nhiệm bàn giao hồ sơ của tòa nhà, hồ sơ hoạt động của Ban quản trị và chuyển giao toàn bộ các khoản kinh phí có liên quan của tòa nhà này sang cho Ban quản trị cụm nhà chung cư quản lý theo quy định;

c) Ban quản trị tòa nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư có văn bản đề nghị kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp quận gửi tổ chức tín dụng nơi đang quản lý kinh phí bảo trì của cụm nhà hoặc tòa nhà chung cư đề nghị chuyển kinh phí này sang cho Ban quản trị mới quản lý;

d) Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại Điểm c Khoản này, tổ chức tín dụng đang quản lý kinh phí có trách nhiệm chuyển toàn bộ số kinh phí còn lại theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này cho Ban quản trị mới; việc bàn giao hồ sơ hoạt động của Ban quản trị và chuyển giao các khoản kinh phí quy định tại Khoản này phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên có liên quan; việc quản lý, sử dụng các khoản kinh phí sau khi bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư mới được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

Điều 22. Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được hội nghị nhà chung cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu; bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi miễn, thay thế; bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị nhà chung cư), Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 23 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp quận nơi có nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp quận có trách nhiệm kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp quận đã ban hành Quyết định công nhận Ban quản trị thì phải thu hồi Quyết định này trước khi giao Quyết định công nhận mới cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Nội dung Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

a) Tên Ban quản trị và mô hình hoạt động của Ban quản trị;

b) Số lượng thành viên Ban quản trị;

c) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó ban quản trị;

d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;

đ) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Sau khi có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp quận, Ban quản trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban quản trị; trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban quản trị nhà chung cư khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban quản trị đã được Ủy ban nhân dân cấp quận công nhận), trừ trường hợp Ban quản trị đã có con dấu và có tài khoản được lập theo quy định.

5. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được hoạt động kể từ khi được Ủy ban nhân dân cấp quận công nhận. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của pháp luật và có các tài khoản được lập theo quy định của Quy chế này.

Đối với Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu đã có con dấu, có tài khoản được lập theo quy định mà không thuộc trường hợp đổi tên Ban quản trị thì phải có văn bản thông báo cho tổ chức tín dụng nơi đã mở tài khoản kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận Ban quản trị để thực hiện các giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.

Điều 23. Hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư

1. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị bao gồm:

a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị, trong đó nêu rõ tên Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua; nếu thành lập Ban quản trị của tòa nhà chung cư thì tên Ban quản trị được đặt theo tên hoặc số tòa nhà; nếu thành lập Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì tên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định;

b) Biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu Ban quản trị;

c) Danh sách các thành viên Ban quản trị; họ tên Trưởng ban và Phó ban quản trị;

d) Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Trường hợp bầu lại Ban quản trị nhà chung cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban quản trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng

ban, Phó ban quản trị thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị;

b) Bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

c) Biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị;

d) Danh sách Ban quản trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban quản trị, vị trí Trưởng ban, Phó ban quản trị);

đ) Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

3. Trường hợp tách Ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của tòa nhà sau khi tách khỏi cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này kèm theo biên bản thống nhất tách khỏi cụm nhà chung cư của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 21 của Quy chế này; trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 21 của Quy chế này thì phải có thêm bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của cụm nhà chung cư sau khi có tòa nhà tách khỏi cụm thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư, bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư, danh sách các thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư còn lại (ghi rõ họ tên và vị trí của từng thành viên Ban quản trị); trường hợp phải bầu lại Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 21 của Quy chế này thì phải kèm theo biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu Trưởng ban và danh sách người được bầu.

4. Trường hợp nhập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 21 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư sau khi nhập các Ban quản trị của các tòa nhà thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, biên bản đề nghị tập thể của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 21 của Quy chế này và bản gốc các Quyết định công nhận các Ban quản trị tòa nhà chung cư;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư do nhập Ban quản trị của tòa nhà vào Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư, biên bản thống nhất tập thể của các chủ sở hữu tòa nhà; cụm nhà chung cư và biên bản họp Hội nghị của tòa nhà chung cư có nhu cầu nhập vào cụm theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 21 của Quy chế này, danh sách các thành viên Ban quản trị của cụm (bao gồm cả thành viên mới của tòa nhà nhập vào cụm) và bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị tòa nhà, cụm nhà chung cư.

Điều 24. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư

1. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Quy chế này, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Mô hình hoạt động của Ban quản trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban quản trị và giữa Ban quản trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Nguyên tắc tổ chức họp Ban quản trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban quản trị, hiệu lực các quyết định của Ban quản trị;

c) Quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban quản trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban quản trị, ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban quản trị (nếu có con dấu);

d) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban quản trị;

đ) Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban quản trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm;

e) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban quản trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban quản trị;

g) Các nội dung khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

3. Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quy định về các khoản thu do Ban quản trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do Ban quản trị quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

b) Quy định về mức thù lao của từng thành viên Ban quản trị và các chi phí phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

c) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban quản trị để ký duyệt chi các kinh phí hoạt động của Ban quản trị, ký văn bản đề nghị rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;

d) Quy định quy trình rút tiền và các hồ sơ giấy tờ cụ thể để làm thủ tục rút tiền tại các tài khoản do Ban quản trị đang quản lý;

đ) Phân giao trách nhiệm ghi chép, quản lý sổ sách, hóa đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Quy định mức tiền mặt tối đa Ban quản trị được rút để trực tiếp thanh toán cho đơn vị thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quy định mức kinh phí Ban quản trị được sử dụng để bảo trì các công việc đột xuất mà không phải họp hội nghị nhà chung cư hoặc xin ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư để quyết định;

g) Quy định hình thức xử lý vi phạm khi có hành vi chi tiêu sai mục đích hoặc chiếm dụng kinh phí do Ban quản trị quản lý hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hóa đơn, chứng từ thu, chi tài chính;

h) Quy định các nội dung khác có liên quan.

Điều 25. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư

1. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:

a) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;

b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;

c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

đ) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

3. Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;

b) Trường hợp Ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban quản trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

Điều 26. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban quản trị hoặc bãi miễn Ban quản trị nhà chung cư

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Thành viên Ban quản trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;

b) Thành viên Ban quản trị không còn là chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu);

c) Thành viên Ban quản trị chuyển đi nơi khác;

d) Trưởng Ban quản trị của tòa nhà chung cư tách khỏi cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 21 của Quy chế này;

đ) Thành viên Ban quản trị của tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 21 của Quy chế này.

2. Việc bãi miễn Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban quản trị hoặc đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Ban quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;

b) Ban quản trị không hoạt động sau khi được bầu;

c) Thành viên Ban quản trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

d) Thành viên Ban quản trị không tham gia các hoạt động của Ban quản trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban quản trị trong 01 năm.

3. Việc bầu lại thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này.

4. Việc bầu lại thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc bầu thay thế Trưởng ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà có thành viên Ban quản trị cần thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận

là thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này.

Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị cụm nhà chung cư là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường.

Mục 3

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 27. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư[13]

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

2. Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

3. Sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

[13] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

4. Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị để thực hiện quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

Điều 28. Công khai thông tin về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư [14]

1. Khi đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có văn bản ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc kèm theo bản sao có chứng thực các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở gửi Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì đăng tải công khai thông tin trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý; trường hợp chưa đủ giấy tờ thì Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản thông báo đề nghị đơn vị quản lý vận hành bổ sung các giấy tờ còn thiếu.

Hội nghị nhà chung cư tham khảo các thông tin được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư**.**

2. Nội dung thông tin cung cấp để Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đăng tải bao gồm: tên đơn vị quản lý vận hành; họ và tên người đại diện theo pháp luật; địa chỉ và số điện thoại liên lạc của đơn vị quản lý vận hành.

3. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, đơn vị quản lý vận

[14] Điều này đã được bãi bỏ, sửa đổi bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 2 của Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và theo quy định tại khoản 9 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

hành có trách nhiệm thông báo đến Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để điều chỉnh hoặc xóa thông tin.

Trường hợp cơ quan đăng tải thông tin hoặc cơ quan có thẩm quyền khi tổ chức kiểm tra, thanh tra mà phát hiện đơn vị quản lý vận hành đã chấm dứt hoạt động hoặc đã giải thể, phá sản hoặc không còn đủ điều kiện để quản lý vận hành theo quy định thì đơn vị đó bị xóa thông tin trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan nơi đã đăng tải thông tin.

Điều 29. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1[15]. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị nhà chung cư.

Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do các bên ký kết phải có các nội dung chính quy định tại Khoản 2 Điều này và được lập theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này

2. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Họ tên, địa chỉ, người đại diện tham gia ký kết hợp đồng;

b) Quy mô, diện tích các bộ phận trong và ngoài nhà chung cư thuộc phần sở hữu chung cần quản lý vận hành;

c) Nội dung và yêu cầu về chất lượng, số lượng, thời gian, địa điểm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;

d) Giá dịch vụ quản lý vận hành tính theo đơn vị mét vuông (m^2) sử dụng; phương thức đóng các khoản phí;

đ) Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ;

e) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng;

g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm phối hợp của các bên; việc xử lý các tranh chấp về nội dung của hợp đồng;

h) Các thỏa thuận khác;

i) Hiệu lực của hợp đồng.

[15] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 10 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

3. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 30. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở, được căn cứ vào từng nhà chung cư và trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành. Trường hợp nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành do chủ đầu tư quyết định và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ do hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m^2) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (xác định theo diện tích thông thủy).

3. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại và diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động kinh doanh, dịch vụ, văn phòng và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một tòa nhà. Quy định này cũng áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô của nhà chung cư chỉ có mục đích để ở;

c) Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó quy định.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xác định cụ thể và thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng trên cơ sở mức giá được xác định theo quy định tại Điều này.

Điều 31. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để

đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Quy chế này.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành quy định tại Điều 30 của Quy chế này nhân (x) với diện tích (m^2) sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

3. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành được quy định như sau:

a) Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì diện tích làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành là diện tích ghi trong Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành là diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu (diện tích thông thủy được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 101 của Luật Nhà ở); diện tích này được xác định trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc xác định theo thực tế.

4. Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì việc thu kinh phí quản lý vận hành được thực hiện theo giá dịch vụ quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở.

Mục 4

BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 32. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để duy trì chất lượng của nhà ở và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng.

2. Việc bảo trì phần sở hữu riêng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và các hệ thống công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

3. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp nhưng không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo kế hoạch bảo trì do hội nghị nhà chung cư thông qua và theo quy trình bảo trì tòa nhà, quy trình bảo trì thiết bị đã được lập theo quy định của Quy chế này.

4. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với phần sở hữu chung của khu căn hộ và phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;

b) Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì tòa nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

5. Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện.

6. Chủ sở hữu, Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thuê cá nhân, đơn vị có đủ điều kiện, năng lực tương ứng với công việc cần bảo trì theo quy định để thực hiện bảo trì.

Điều 33. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua; đối với hội nghị nhà chung cư các lần kế tiếp thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị có năng lực bảo trì lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua.

3. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này được lập và thông qua trên cơ sở quy trình bảo trì phần xây dựng của tòa nhà, quy trình bảo trì hệ thống thiết bị do chủ đầu tư cung cấp và hiện trạng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

4. Nội dung kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này bao gồm:

a) Các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và dự kiến cho 03 đến 05 năm sau đó; dự kiến các hạng mục bảo trì đột xuất trong năm (nếu có);

b) Thời gian và tiến độ thực hiện đối với từng hạng mục cần bảo trì trong năm;

c) Dự kiến kinh phí để thực hiện từng hạng mục bảo trì;

d) Trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện của các chủ sở hữu có liên quan đến khu vực cần bảo trì; trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc bảo trì của Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Các vấn đề khác có liên quan.

Điều 34. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì

1. Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.

2. Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, lò sưởi trung tâm, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.

3. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.

4. Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.

5. Các hạng mục khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 35. Ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại lựa chọn và ký kết hợp đồng bảo trì theo quy định sau đây:

a) Đối với phần xây dựng của tòa nhà thì trực tiếp thuê đơn vị quản lý vận hành thực hiện bảo trì (nếu nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành và đơn vị này có năng lực bảo trì); trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành hoặc có đơn vị này nhưng không có năng lực bảo trì thì thuê đơn vị khác có năng lực bảo trì thực hiện bảo trì;

b) Đối với hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung thì có thể thuê hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành thuê đơn vị cung cấp thiết bị hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì thiết bị đó thực hiện bảo trì; trường hợp phải thay mới thiết bị thì đơn vị cung cấp thiết bị phải thực hiện bảo hành sản phẩm theo thời hạn do nhà sản xuất quy định; hết thời hạn bảo hành thì thực hiện bảo trì hoặc thay thế theo quy định tại Điểm này.

2. Đơn vị bảo trì phải thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì đã được lập theo quy định, phải bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu và người sử dụng trong quá trình bảo trì, phải tuân thủ tiến độ và các thỏa thuận trong hợp đồng bảo trì đã ký kết.

3. Hợp đồng bảo trì được lập và ký kết giữa Ban quản trị nhà chung cư hoặc chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với đơn vị thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư không phải có Ban quản trị thì đại diện chủ sở hữu quản lý nhà chung cư ký hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì.

4. Khi kết thúc công việc bảo trì, các bên phải tổ chức nghiệm thu hoàn thành công việc bảo trì; việc thanh, quyết toán kinh phí bảo trì được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và phải có đầy đủ hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Lập, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

2. Đối với nhà chung cư có mục đích để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp nhưng không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện như sau:

a)[16] Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị có văn bản đề nghị chuyển giao kinh phí bảo trì, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của người mua, thuê mua và kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp đối với phần diện tích giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại Điểm a Khoản này để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;

c) Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích để ở có thể do một thành viên hoặc nhiều thành viên Ban quản trị đứng tên

[16] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

đồng chủ tài khoản; chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là đồng chủ tài khoản, gồm 01 thành viên Ban quản trị là đại diện chủ sở hữu khu căn hộ và 01 thành viên Ban quản trị là đại diện chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.

Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì quy định tại Khoản này được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua.

3. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện như sau:

a)[17] Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;

b) Kỳ hạn tiền gửi và chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì quy định tại Điểm a Khoản này được xác định như đối với trường hợp nhà chung cư có mục đích để ở quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này;

c) Chủ sở hữu phần diện tích khu văn phòng, dịch vụ, thương mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này;

d) Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

4. Việc bàn giao, quản lý kinh phí bảo trì đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này được quy định như sau:

a) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của người mua, thuê mua và kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp đối với phần diện tích căn hộ không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị đã lập theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều này để quản lý, sử dụng theo quy định;

[17] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

b) Đối với phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư chuyển phần kinh phí theo tỷ lệ đã thống nhất với người mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ quy định tại Khoản 5 Điều 108 của Luật Nhà ở hoặc đã thống nhất trong hội nghị nhà chung cư (nếu chưa thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ) sang tài khoản do Ban quản trị lập quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều này để quản lý, bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà; đối với phần kinh phí còn lại thì chủ đầu tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp thành lập cụm nhà chung cư thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng tòa nhà, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải lập các tài khoản riêng để quản lý kinh phí bảo trì cho từng tòa nhà theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

6. Bên bàn giao và bên nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí. Tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bao gồm:

a) Biên bản xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở;

b) Biên bản xác định tổng số kinh phí bảo trì đã thu theo quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó xác định rõ số tiền đã thu của người mua, thuê mua và số tiền chủ đầu tư phải nộp theo quy định; tên, số tài khoản, nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang quản lý;

c) Bảng kê các công việc bảo trì phần sở hữu chung mà chủ đầu tư đã thực hiện kèm theo hóa đơn, chứng từ chứng minh số tiền bảo trì đã thanh toán cho đơn vị bảo trì và số liệu kinh phí bảo trì còn lại sau khi trừ số kinh phí mà chủ đầu tư đã thực hiện các công việc bảo trì (nếu có).

Đối với các công việc bảo trì thuộc nội dung phải bảo hành và còn trong thời hạn bảo hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư không được khấu trừ vào tiền bảo trì phải chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

7.[18] (được bãi bỏ)

8. [19] (được bãi bỏ)

[18] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 4 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

[19] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 4 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 37. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư nào chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà đó. Ban quản trị nhà chung cư chỉ được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư vào việc bảo trì các hạng mục quy định tại Điều 34 của Quy chế này; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

2. Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và không được thay đổi tài khoản này. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

3. Đối với trường hợp phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 36 của Quy chế này thì Ban quản trị nhà chung cư cùng với chủ đầu tư thống nhất phân chia tỷ lệ kinh phí dùng để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và kinh phí dùng để bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ.

Khi cần bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ thì Ban quản trị chỉ được sử dụng kinh phí trong số kinh phí đã thống nhất phân chia để bảo trì; trong trường hợp sử dụng hết số kinh phí này thì các chủ sở hữu khu căn hộ có trách nhiệm cùng đóng góp. Đối với phần kinh phí đã phân chia để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà; trong trường hợp sử dụng hết số kinh phí này thì chủ sở hữu khu căn hộ và chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại có trách nhiệm cùng đóng góp. Chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư có thể thống nhất lập 02 tài khoản khác nhau để quản lý 02 khoản kinh phí quy định tại Khoản này.

4. Tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có trách nhiệm chuyển tiền vào tài khoản của bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư. Hồ sơ đề nghị chuyển tiền bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị, trong đó nêu rõ lý do đề nghị chuyển tiền và số tiền cần chuyển cho bên thực hiện bảo trì;

b) Biên bản cuộc họp Ban quản trị về nội dung rút kinh phí bảo trì;

c) Kế hoạch bảo trì đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì đột xuất;

d) Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp thực hiện công việc bảo trì có giá trị hợp đồng nhỏ trong mức mà hội nghị nhà chung cư cho phép được rút tiền mặt ghi trong quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị thì sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại Khoản 4 Điều này, tổ chức tín dụng thực hiện thủ tục rút tiền mặt để Ban quản trị thanh toán trực tiếp cho bên thực hiện bảo trì.

6. Trường hợp phát sinh công việc bảo trì đột xuất mà được phép chi theo quy chế thu, chi tài chính thì Ban quản trị có văn bản đề nghị chuyển tiền kèm theo biên bản họp Ban quản trị về nội dung rút tiền và hợp đồng bảo trì đã ký gửi tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì; căn cứ vào hồ sơ đề nghị, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền cho bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 ngày làm việc; việc chuyển tiền qua tài khoản hoặc thanh toán bằng tiền mặt được thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

7. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung của các tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định sau đây:

a) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì trích đều từ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của từng tòa nhà trong cụm để bảo trì;

b) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì phần sở hữu chung của một số tòa nhà trong cụm thì trích đều từ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của các tòa nhà có liên quan để bảo trì;

c) Việc rút kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được thực hiện theo quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 Điều này.

Mục 5

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 38. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

1[20]. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu

[20] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này.

3[21]. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.

8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

---

[21] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 39. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này;

c) Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi

thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu được quyền sử dụng nhà chung cư, được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại các Điểm b, c, d, e và k Khoản 1 Điều này.

Điều 40. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

3. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 1 Điều 39 của Quy chế này.

Điều 41. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 1 Điều 104 của Luật Nhà ở và các quyền, trách nhiệm sau đây:

a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà

chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này;

d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

đ) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;

g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;

i) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế này.

2. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 104 của Luật Nhà ở và các quyền, trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm a, b, đ, e, g, h, i, k và l Khoản 1 Điều này.

Điều 42. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải

thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương IV

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 43. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3[22]. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban quản trị mới thành lập.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị được thành lập mới theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan.

4. Các tranh chấp giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc bầu, miễn nhiệm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để giải quyết.

5. Các tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa đơn vị cung cấp dịch vụ và đơn vị quản lý vận hành được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 44. Xử lý vi phạm

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ

[22] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

3. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.

4. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

5. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP

Điều 45. Xử lý chuyển tiếp đối với mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và việc quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Các nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành mà Ban quản trị có nhu cầu tổ chức lại mô hình hoạt động, thay đổi số lượng, thành phần Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này hoặc tách, nhập Ban quản trị thì phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị theo quy định của Quy chế này.

2. Các nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành mà Ban quản trị đã có quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính nhưng không đúng với quy định của Quy chế này hoặc chưa có quy chế hoạt động, chưa có quy chế thu, chi tài chính theo quy định của Quy chế này thì Ban quản trị phải xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung các quy chế để báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định của Quy chế này.

3. Các nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành mà thuộc đối tượng không bắt buộc phải có Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì Ban quản trị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định việc hoạt động của Ban quản trị.

4. Trường hợp đã chuyển giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư có thể thống nhất lập lại tài khoản để thực hiện quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nhưng phải báo cáo hội nghị nhà chung cư gần nhất.

Điều 46. Xử lý chuyển tiếp đối với hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

1. Các nhà chung cư đang có đơn vị quản lý vận hành nhưng không thuộc diện bắt buộc phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì hội nghị nhà chung cư họp quyết định để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng dịch vụ đã ký với đơn vị quản lý vận hành hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

2.[23] (được bãi bỏ)

3. [24] (được bãi bỏ)

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 47. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo triển khai thực hiện các quy định của Quy chế này trên địa bàn; căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương và Quy chế này ban hành quy định hướng dẫn cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà chung cư để áp dụng trên địa bàn;

b) Tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

c) Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở;

d) Tổ chức cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này;

đ) Chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương tiếp nhận công trình, hệ thống kết cấu hạ tầng trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo nội dung dự án đã được phê duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền;

---

[23] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 4 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

[24] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 4 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng

e) Xem xét, quyết định việc quản lý dân cư của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

g) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

h) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 48. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp quận

1. Báo cáo Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền.

2. Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

3. Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

4. Thực hiện các trách nhiệm khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và theo quy định của pháp luật.

Điều 49. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp phường

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của Quy chế này và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Uỷ ban nhân dân cấp quận xem xét, giải quyết.

3. Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

4. Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

5. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 50. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản

1. Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này.

2. Kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trong phạm vi cả nước và đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên phạm vi cả nước.

4. Tổng hợp ý kiến phản ánh của các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vấn đề vướng mắc phát sinh và đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế này cho phù hợp.

5. Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc theo chỉ đạo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Phạm Hồng Hà

Phụ lục số 01: Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư[25]

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

---

[25] Mẫu nội quy này được thay thế bằng Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 4 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư* (nếu có).

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở

hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Phụ lục số 02: Mẫu hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 60/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ vào nhu cầu giữa hai bên.

Hai bên tham gia ký kết hợp đồng dưới đây bao gồm:

Bên A: Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Bên A)

Tên giao dịch :

Đại diện :

Địa chỉ :

Tài khoản số : Tại:

Fax :

Bên B: Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Bên B)

Tên giao dịch :

Đại diện :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Tài khoản số : Tại:

Mã số thuế :

Fax :

Website (nếu có) :

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., hai bên đồng ý ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Các từ và cụm từ ghi trong hợp đồng này được hiểu như sau:

1. "Ban quản trị, người đại diện quản lý nhà chung cư" là Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư .....[26], địa chỉ ....., được viết tắt là Bên A.

2. "Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư" là ....[27], được viết tắt là Bên B.

3. "Ngày, tháng" được tính theo ngày, tháng dương lịch, trừ khi các bên có thỏa thuận khác.

4. "Bất khả kháng" là các sự kiện quy định tại Điều 14 của hợp đồng này.

5. "Công việc" là các dịch vụ do Bên B thực hiện theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này.

6. "Khách hàng/cư dân" là chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư, người sử dụng hợp pháp nhà chung cư.

7. "Tài sản" là toàn bộ các thiết bị, cơ sở vật chất gắn liền với nhà chung cư.

8. "Quỹ kết dư" là số tiền lũy kế chênh lệch giữa các khoản thu của tòa nhà trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình vận hành và hoạt động của tòa nhà (không tính các khoản chi lấy từ quỹ bảo trì).

Điều 2. Đặc điểm của nhà chung cư

Bên B cam kết thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với các đặc điểm như sau:

1. Tên nhà chung cư/cụm nhà chung cư [28]:

2. Loại nhà chung cư [29]:

---

[26] Tên nhà chung cư.

[27] Tên của đơn vị quản lý vận hành theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền.

[28] Tên của tòa nhà/ cụm nhà chung cư.

[29] Ghi rõ là nhà chung cư thuộc loại công trình chỉ có mục đích để ở hoặc công trình hỗn hợp gồm để ở và kinh doanh dịch vụ.

3. Vị trí nhà chung cư:

4. Quy mô nhà chung cư (số tầng, số căn hộ):

5. Các công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư:

Điều 3. Công việc quản lý vận hành nhà chung cư

1. Bên A đồng ý thuê Bên B thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư tại địa chỉ ..... như sau [(30)]:

a) Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành nhà chung cư; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại nhà chung cư;

c) Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của nhà chung cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại nhà chung cư;

d) Kiểm soát, bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống thang máy, thang cuốn, thông tin liên lạc,…) và các dịch vụ khác của nhà chung cư;

đ) Chủ động liên hệ, phối hợp làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ cư dân đăng ký sử dụng các dịch vụ về nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại...;

e) Thay mặt Bên A quản lý, cập nhật, phát hành thông báo giá dịch vụ quản lý vận hành và tiến hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí dịch vụ, phí tiêu thụ nước sinh hoạt của chủ sở hữu căn hộ theo định kỳ hàng tháng, đề xuất với Bên A các biện pháp bắt buộc thích hợp khi cần thiết để đảm bảo việc thu các khoản tiền này;

g) Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện việc bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập và báo cáo định kỳ cho Bên A;

---

[30] Tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Bên A và Bên B, các bên có thể bổ sung hoặc giảm bớt hoặc thay đổi các công việc mà Bên B được thực hiện tại Khoản 1 Điều 3 này.

h) Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;

i) Thực hiện việc sửa chữa đơn giản các thiết bị nhà chung cư: thay bóng đèn, công tắc tại khu vực chung. Bên B chỉ chịu chi phí nhân lực sửa chữa và vật tư đơn giản (đèn chiếu sáng hành lang, công tắc, phụ liệu...); Bên A chịu trách nhiệm về phần vật tư, thiết bị thay thế thuộc phạm vi quỹ bảo trì; trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;

k) Thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan có liên quan và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;

l) Đôn đốc, nhắc nhở cư dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Nhắc nhở và hỗ trợ cư dân đăng ký tạm trú, thường trú khi vào sinh sống tại nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

m) Tổ chức thực tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ để các thành viên trong Ban quản lý, bộ phận kỹ thuật, lực lượng bảo vệ, an ninh, bộ phận dịch vụ vệ sinh (và có thể có cư dân); phối hợp với Bên A lập phương án phòng cháy, chữa cháy định kỳ theo quy định để hướng dẫn khách hàng/cư dân nhà chung cư nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;

n) Lựa chọn, ký kết hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu có năng lực, có uy tín để cung cấp dịch vụ bảo vệ, dịch vụ giữ xe, dịch vụ duy trì vệ sinh hàng ngày, chăm sóc cây cảnh, xử lý côn trùng...; tư vấn cho Bên A lựa chọn và ký hợp đồng với các nhà thầu có năng lực và uy tín cung cấp dịch vụ bảo trì, sửa chữa khác (nếu có),...;

o) Báo cáo tình hình quản lý và các chi phí hoạt động hàng tháng, hàng năm tại hội nghị nhà chung cư;

p) Thực hiện các công việc khác do các bên thỏa thuận: .....

2. Bên B đảm bảo quản lý vận hành và cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư (cụm nhà chung cư) đúng yêu cầu của Bên A với chất lượng tốt, đảm bảo an toàn, vệ sinh, môi trường và phòng chống cháy, nổ phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Việc thực hiện sẽ được tiến hành theo tiêu chí: đảm bảo dịch vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng (nếu có) ở mức độ tiêu chuẩn, chất lượng phù hợp, áp dụng đầy đủ các quy trình và biểu mẫu để xử lý

công việc, vận hành nhà chung cư an toàn (kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy…), an ninh và vệ sinh được đảm bảo.

3. Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành theo hình thức cung cấp nhân sự Ban quản lý, kỹ thuật, kiểm soát, điều hành hoạt động nhà chung cư và chỉ thực hiện các công việc theo ủy quyền quản lý của Bên A.

4. Trường hợp Bên B có đủ năng lực thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Bên A xem xét, quyết định để ký kết hợp đồng thuê Bên B thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Điều 4. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thời hạn và phương thức thanh toán kinh phí quản lý vận hành

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định cụ thể như sau:

Đối tượng khách hàng	**Mức giá (đồng/m^2/tháng)**[31]
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu căn hộ	
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu văn phòng, dịch vụ và thương mại (nếu có khu chức năng này).	
Giá dịch vụ quản lý vận hành đối với khu vực tầng hầm thuộc sở hữu riêng dùng làm nơi để xe ô tô (diện tích tầng hầm là:....). (nếu có các diện tích này)	

Bên B được thu thêm các khoản thu khác tại nhà chung cư như khai thác các dịch vụ cộng thêm (quảng cáo trong thang máy, cho thuê bãi đỗ xe taxi, các khoản thu khác, …): *do các bên thỏa thuận.*

2. Nội dung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm [32]:

a) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của tòa nhà; chi phí nước sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây; chi phí dầu Do vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng; đèn chiếu

[31] Diện tích m^2 được xác định để tính giá là diện tích m^2 sử dụng (tính theo diện tích thông thủy).

[32] Các chi phí trong giá dịch vụ nêu tại Khoản 2 Điều 4 này có thể được thay đổi, điều chỉnh bổ sung theo thỏa thuận của các bên.

sáng hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm; điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải, ...;

b) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm dụng cụ hỗ trợ: bộ đàm, đèn pin, ...);

c) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm dụng cụ, hóa chất, ...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón và tưới cây; diệt côn trùng định kỳ; chi phí thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng tháng;

d) Chi phí sách báo tại sảnh; chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Ban quản lý; chi phí liên lạc với chính quyền sở tại khi có yêu cầu; chi phí trang trí các dịp lễ, tết;

đ) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt; chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;

e) Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ; súc rửa bể nước ngầm, bể nước sinh hoạt (nếu có);

g) Chi phí cho đơn vị quản lý vận hành như chi phí trang thiết bị văn phòng Ban quản lý (bàn ghế, máy tính, máy in, ...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí đồng phục nhân viên Ban quản lý, chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư này;

h) Các chi phí khác: *do các bên thỏa thuận.*

3. Nguyên tắc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Khoản 1 Điều này không thay đổi trong 12 tháng, kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực;

b) Trong trường hợp có sự thay đổi về chính sách tiền lương do Nhà nước Việt Nam ban hành, sự điều chỉnh giá năng lượng: điện, nước, dầu làm ảnh hưởng đến đơn giá nhân sự và chi phí năng lượng thì các bên trao đổi để xác định lại giá dịch vụ cho phù hợp với tình hình thực tế.

4. Thời hạn và phương thức thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với khu căn hộ:

Bên B thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (tính theo giá dịch vụ quy định tại Khoản 1 Điều này nhân (x) với diện tích sử dụng của từng căn hộ). Thời hạn thu từ ngày ... đến ngày ... hàng tháng thông qua phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản *(do các bên thỏa thuận).*

b) Đối với khu văn phòng, dịch vụ, thương mại hoặc các khoản thu tăng thêm khác:

Bên B thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (tính theo giá dịch vụ quy định tại Khoản 1 Điều này nhân (x) với diện tích sử dụng văn phòng, dịch vụ, thương mại). Thời hạn từ ngày ... đến ngày ... hàng tháng thông qua phương thức thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản *(do các bên thỏa thuận).*

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A [33]

1. Bên A có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời, đầy đủ các thông tin về việc thực hiện các công việc đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được ủy quyền;

b) Được hưởng các khoản doanh thu từ việc Bên B khai thác các dịch vụ tại nhà chung cư để bổ sung vào quỹ của Bên A nhằm phục vụ các hoạt động lợi ích chung của cư dân trong nhà chung cư này;

c) Được chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này;

d) Được áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 của hợp đồng này;

đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thanh toán chi phí sửa chữa, bảo trì, thay thế các thiết bị hư hỏng bao gồm chi phí vật tư và nhân công và các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên A (ngoại trừ các công việc thuộc trách nhiệm của Bên B quy định tại Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này). Nếu các thiết bị hư hỏng do lỗi vận hành của Bên B thì Bên B phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa;

b) Thanh toán cho Bên B kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo giá thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Cung cấp hồ sơ lưu trữ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Bố trí cho Bên B phòng làm việc cho Ban quản lý (diện tích, vị trí .....) và chỗ để xe cho nhân sự Ban quản lý, bảo vệ và vệ sinh;

đ) Tạo điều kiện và phối hợp chặt chẽ với Bên B trong quá trình thực hiện hợp đồng;

---

[33] Ngoài các quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều 5 và Điều 6, các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các quyền và nghĩa vụ khác cho phù hợp với yêu cầu công việc.

e) Nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các nghĩa vụ có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

g) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận...

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Bên B có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để phục vụ cho việc quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này;

c) Thực hiện việc thu tiền của cư dân để chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư hoặc đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư (theo mức tiền mà hội nghị nhà chung cư đã quyết định), thu tiền điện, nước,… của người sử dụng (nếu có); thực hiện xử lý các trường hợp không nộp, chậm nộp theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

d) Được hưởng thêm các khoản thu khác tại nhà chung cư như khai thác các dịch vụ cộng thêm (quảng cáo thang máy, cho thuê bãi đậu xe taxi, các khoản thu khác,…);

đ) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: ..... hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Bên B thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;

e) Được thể hiện logo/thương hiệu trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và được treo bảng hiệu của Bên B tại nhà chung cư sau khi đã được Bên A đồng ý về vị trí, kích thước và hình thức;

g) Các quyền khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện đầy đủ và bảo đảm đúng chất lượng các công việc theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này, bao gồm cả công việc ủy quyền (nếu có) và gửi báo cáo cho Bên A về tiến độ, kết quả thực hiện;

b) Kiểm tra, giám sát hoạt động của các nhân viên của Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra cho Bên A hoặc bên thứ ba nếu do nhân viên của Bên B gây thiệt hại;

c) Kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành liên quan đến hoạt động của nhà chung cư bao gồm: thang máy, dụng cụ thiết bị phòng cháy chữa cháy, máy phát điện dự phòng, máy bơm nước, vệ sinh, môi trường...;

d) Cam kết đảm bảo quản lý và vận hành hệ thống kỹ thuật nhà chung cư theo đúng khuyến cáo và hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất hoặc theo thiết kế;

đ) Chậm nhất ngày 15 hàng tháng phải gửi cho Bên A các báo cáo tình hình hoạt động nhà chung cư của tháng trước liền kề;

e) Bồi thường thiệt hại nếu vi phạm hợp đồng theo mức thiệt hại thực tế phát sinh do lỗi của Bên B; phải chịu trách nhiệm trước Bên A và trước pháp luật về mọi hoạt động do nhân lực của mình thực hiện;

g) Có trách nhiệm quản lý, bảo quản, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích các tài liệu, thiết bị và các tài sản do Bên A trang bị; có trách nhiệm hoàn trả cho Bên A khi hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng trong tình trạng hoạt động tốt (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên);

h) Được khai thác các dịch vụ tại nhà chung cư để tăng thêm doanh thu và chia sẻ khoản doanh thu này với Bên A theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này để làm quỹ cộng đồng phục vụ lợi ích chung của cư dân nhà chung cư;

i) Thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật đối với hoạt động kinh doanh của mình như: đăng ký kinh doanh, đăng ký hành nghề, hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuế;

k) Bàn giao lại cho Ban quản trị bộ hồ sơ nhà chung cư quy định tại Điều 5 của Quy chế này khi chấm dứt hợp đồng quản lý vận hành này;

l) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận...

Điều 7. Bố trí sử dụng nhân viên quản lý nhà chung cư

1. Bên B có quyền bố trí hoặc thuyên chuyển bất kỳ nhân viên nào đang làm việc cho Bên B tại nhà chung cư khi cần thiết, nhưng phải đảm bảo không gây trở ngại cho việc quản lý nhà chung cư. Trường hợp thay trưởng Ban quản lý toà nhà thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết.

2. Trong trường hợp nhân viên của Bên B (kể cả trưởng Ban quản lý nhà chung cư) không hoàn thành nhiệm vụ theo quy định trong hợp đồng này, thì Bên B sẽ tiến hành kiểm tra, nếu không hoàn thành nhiệm vụ sẽ thay thế người khác và có trách nhiệm thông báo lại cho Bên A biết.

3. Quy định thời gian làm việc của các bộ phận thuộc Ban quản lý như sau: [34]

a) Văn phòng Ban quản lý: (sáng từ ... giờ đến ... giờ; chiều từ ... giờ đến ... giờ);

b) Bộ phận Lễ tân – CSKH: Làm theo ca (gồm các ca cụ thể sau: ....);

c) Bộ phận kỹ thuật: Trực 24/24h (làm việc 7 ngày/tuần, kể cả ngày lễ, tết).

Điều 8. Thanh toán kinh phí thuộc trách nhiệm chi trả của Bên A

1. Trước ngày 31 tháng 12 của năm trước liền kề, Bên B phải gửi cho Bên A dự kiến kế hoạch chi phí phục vụ cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm các khoản thu từ dịch vụ quản lý vận hành đối với khu căn hộ, khu văn phòng, dịch vụ, thương mại và dịch vụ khác kèm theo (nếu có); các khoản chi cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, các khoản chi thuộc trách nhiệm chi trả của Bên B và các khoản chi thuộc trách nhiệm chi trả của Bên A.

2. Bên A có trách nhiệm thanh toán cho các nhà thầu dịch vụ như bảo trì, sửa chữa hư hỏng trang thiết bị,... và các khoản tương tự thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên A.

Điều 9. Phương thức phối hợp giữa Bên A và Bên B

1. Trách nhiệm của Bên A:

a) Là đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp nhà chung cư ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Quản lý quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; quản lý quỹ phục vụ lợi ích chung của cư dân nhà chung cư (nếu có) để phục vụ chi trả cho các mục đích bảo trì, các mục đích công cộng khác;

c) Đại diện cho cư dân để làm việc với các tổ chức, cơ quan chức năng theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Xem xét, thống nhất kế hoạch quản lý vận hành và các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quyền hạn của Bên A. Ký kết hợp đồng với nhà thầu ngoài phạm vi của Bên B như bảo trì, sửa chữa, thay thế cây cảnh,... (nếu có);

đ) Chi trả các khoản chi phí liên quan đến hoạt động vận hành của nhà chung cư ngoài phạm vi chi trả của Bên B như mua sắm vật tư, trang thiết bị; việc bảo trì, cải tạo, trang trí nhà chung cư;

[34] Các bên thỏa thuận cụ thể nội dung nêu tại Khoản 3 Điều 7 này.

e) Cử đại diện để phối hợp chặt chẽ với Bên B trong việc quản lý vận hành nhà chung cư theo đúng các quy trình quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu chất lượng dịch vụ.

2. Trách nghiệm của Bên B:

a) Tổ chức điều hành mọi hoạt động thuộc phạm vi quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng này;

b) Cung cấp nhân sự quản lý vận hành để đảm nhiệm công tác vận hành kỹ thuật, quản lý và chăm sóc khách hàng, kiểm soát hoạt động nhà chung cư;

c) Quản lý và giám sát dịch vụ khách hàng, dịch vụ vệ sinh môi trường, bảo vệ an ninh, an toàn phòng cháy, chữa cháy, dịch vụ trông giữ xe, diệt côn trùng, chăm sóc cây cảnh cho nhà chung cư, … Bên B có trách nhiệm quản lý, kiểm soát về mặt nghiệp vụ và khối lượng công việc của các nhà thầu này theo tiêu chuẩn và quy trình quản lý đã thiết lập, định kỳ báo cáo công việc cho Bên A.

Điều 10. Thời hạn thực hiện hợp đồng [35]

1. Thời hạn hợp đồng này là ... tháng, kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Trước khi hết thời hạn hợp đồng tối thiểu 30 ngày, Bên B gửi đề xuất gia hạn hợp đồng cho Bên A; nếu sau 15 ngày, kể từ ngày Bên A nhận được văn bản đề xuất gia hạn của Bên B mà Bên A không có ý kiến bằng văn bản thì hợp đồng sẽ được tự động gia hạn bằng với thời hạn của hợp đồng quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

1. Hợp đồng này chấm dứt khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hết hạn hợp đồng mà các bên nhất trí không gia hạn hợp đồng;

b) Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

c) Một trong hai bên bị phá sản hoặc giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

d) Do sự kiện bất khả kháng nhưng không khắc phục được trong thời hạn... tháng liên tục.

2. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B có một trong các vi phạm sau đây [36]:

---

[35] Các bên thỏa thuận cụ thể nội dung nêu tại Điều 10.

[36] Các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 11 này.

a) Vi phạm nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 6 của hợp đồng này và gây thiệt hại cho Bên A;

b) Tăng mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này hoặc thay đổi các điều khoản trong hợp đồng này nhưng không được sự đồng ý của Bên A;

c) Chuyển nhượng hợp đồng này hoặc giao việc quản lý vận hành nhà chung cư cho một đơn vị khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

d) Không khắc phục các vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng này trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A;

đ) Bị phá sản hoặc bị giải thể hoặc bị chấm dứt hoạt động;

e) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận...

Bên A không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Khoản này; nếu tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên A phải bồi thường theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này.

3. Bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên A có một trong các vi phạm sau đây:

a) Không thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn cho Bên B theo hợp đồng này trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B về những khoản thanh toán đã bị quá hạn;

b) Không cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận...

Bên B không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Khoản này; nếu tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên B phải bồi thường theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này.

4. Bàn giao khi chấm dứt hợp đồng:

a) Trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng, hai bên có trách nhiệm thảo luận và xác định giá trị quyết toán hợp đồng. Trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ báo cáo, bàn giao số liệu, bàn giao tài sản và hai bên đã ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng này, Bên A phải thanh toán cho Bên B các khoản tiền còn lại theo biên bản quyết toán (nếu có);

b) Trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên B phải bàn giao cho Bên A toàn bộ tài sản theo đúng hiện trạng của Bên A, sổ sách kế toán hợp đồng và số liệu công nợ (bằng file mềm và bản cứng), hồ sơ nhà chung cư,

các thông tin khách hàng/cư dân ... và các tài liệu, tài sản khác (nếu có) thuộc quyền sở hữu của Bên A;

c) Các thỏa thuận khác...

Điều 12. Vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại

1. Bên B phải bồi thường cho Bên A toàn bộ chi phí khắc phục thực tế hư hỏng và các chi phí có liên quan đến những hư hỏng làm mất tài sản khi có một trong các trường hợp sau đây [(37)]:

a) Phát sinh do lỗi của Bên B;

b) Bên B thiếu trách nhiệm hoặc có hành vi vi phạm hợp đồng.

2. Trường hợp một trong hai bên vi phạm quy định tại Khoản 2 hoặc Khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này thì bên vi phạm phải bồi thường cho bên kia số tiền bằng ..... lần giá dịch vụ quản lý vận hành tại nhà chung cư của tháng gần nhất (theo số liệu Bên B cung cấp).

Điều 13. Trách nhiệm sau khi chấm dứt hợp đồng

1. Bên A không được quyền sử dụng các biểu mẫu và quy trình quản lý, biểu mẫu do Bên B thiết lập, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B.

2. Bên B không được phép sử dụng thông tin khách hàng, cư dân phục vụ mục đích kinh doanh của Bên B.

3. Bên B phải bàn giao toàn bộ tài sản, số liệu sổ sách cho Bên A trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng để Bên A tiếp tục quản lý vận hành chung cư một cách liên tục và không ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân. Nếu vi phạm quy định này thì Bên B sẽ chịu bồi thường thiệt hại cho Bên A là .....

4. Các thỏa thuận khác...

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước Việt Nam;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác: *do các bên thỏa thuận*.

[37] Các bên có thể thỏa thuận thêm nội dung của Khoản 1 Điều 12.

2. Thông báo tình trạng bất khả kháng:

a) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì phải xuất trình giấy tờ này);

b) Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để chấm dứt hợp đồng này;

c) Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải gửi thông báo cho bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi tình trạng bất khả kháng;

d) Các bên phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ khi điều kiện bất khả kháng không còn;

đ) Nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra trong ... tháng liên tục nhưng không khắc phục được thì hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Trách nhiệm của các bên trong trường hợp bất khả kháng:

Việc thực hiện các nghĩa vụ có liên quan theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều này.

Điều 15. Khai thác, cung cấp dịch vụ phụ và quỹ kết dư

1. Bên A có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Trong thời hạn hợp đồng này, Bên A uỷ quyền cho Bên B tìm kiếm, khai thác môi giới khai thác kinh doanh các dịch vụ thuộc quyền sở hữu chung của nhà chung cư như thu phí quảng cáo, bảng hiệu, khai thác mặt bằng trống, các dịch vụ khác.... Việc khai thác này phải đảm bảo không được làm ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư của Bên B, mỹ quan, môi trường và trật tự công cộng tại nhà chung cư.

b) Được nhận ...% số tiền thu tăng thêm so với các khoản thu hiện hữu từ khai thác dịch vụ để Bên A bổ sung vào nguồn quỹ nhằm thực hiện các hoạt động phục vụ lợi ích chung cho nhà chung cư.

2. Bên B có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Theo sự uỷ quyền của Bên A, được quyền tìm kiếm đối tác và quản lý việc khai thác, lắp đặt quảng cáo, bảng hiệu và các dịch vụ khác nhằm mục đích

gia tăng nguồn thu cho nhà chung cư. Mức phí được hưởng là ...% giá trị thu tăng thêm so với các khoản thu được từ việc khai thác và quản lý dịch vụ đó;

b) Được quyền tham gia dự thầu khai thác dịch vụ nhà chung cư (nếu có) theo chỉ định hoặc mời thầu từ Bên A.

3. Quỹ kết dư:

Với phương thức tự thu, tự chi, hai bên thống nhất rằng, quỹ kết dư (nếu có) trong thời gian hợp đồng này có hiệu lực là thuộc sở hữu của Bên B. Bên B đồng ý sẽ trích ...% quỹ kết dư này để Bên A bổ sung vào quỹ nhằm thực hiện các hoạt động phục vụ lợi ích chung cho nhà chung cư.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

Các bên căn cứ vào từng nhà chung cư cụ thể để thỏa thuận thêm các nội dung khác nhưng không được mâu thuẫn với các nội dung trong hợp đồng này, không được trái với quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, pháp luật về nhà ở và đạo đức xã hội.

Điều 17. Các phụ lục hợp đồng

Các tài liệu sau đây là một phần của hợp đồng này:

1. Kế hoạch quản lý vận hành nhà chung cư;

2. Hồ sơ nhà chung cư;

3. Các phụ lục khác được ký giữa hai bên (nếu có).

Điều 18. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

1. Nếu có phát sinh tranh chấp về nội dung hợp đồng này thì các bên phải tiến hành thương lượng để giải quyết.

2. Trường hợp có tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư mà thương lượng không có kết quả thì trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày phát sinh tranh chấp, các bên có quyền gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư để xem xét, giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của Toà án nhân dân là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Việc thanh lý hợp đồng này được thực hiện bằng biên bản thanh lý do hai bên cùng ký kết.

3. Hai bên thỏa thuận cam kết thực hiện đúng nội dung của hợp đồng này; tài sản được ủy quyền quản lý không thuộc diện bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

4. Hợp đồng này được lập thành ... bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ... bản để cùng thực hiện.

5. Trường hợp các bên có thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập phụ lục hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng bổ sung bằng văn bản./.

BÊN A	**BÊN B**
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu nếu có con dấu)	*(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

[38] Các phần để trống trong hợp đồng này do các bên thỏa thuận cho phù hợp với tình hình thực tế.