

C NG HOÀ XÃ H ICH NGH A VI T NAM
c l p - T do - H nh phúc

THÔNG T

Ban hành Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c

Thông t s 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng ban hành Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c có hi u l c thi hành k t ngày 02 tháng 4 n m 2016 c s a i, b sung b i:

(1) Thông t s 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng bãi b toàn b ho c m t ph n v n b n quy ph m pháp lu t có quy nh v i u ki n u t kinh doanh do B Xây d ng ban hành ho c liên t ch ban hành.

(2) Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng s a i, b sung m t s quy nh c a Thông t s 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 n m 2015 c a B Xây d ng quy nh vi c ào t o, b i d ng ki n th c chuyên môn, nghi p v qu n lý v n hành nhà chung c , Thông t s 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 n m 2015 c a B Xây d ng quy nh vi c c p ch ng ch hành ngh môi gi i b t ng s n; h ng d n vi c ào t o, b i d ng ki n th c hành ngh môi gi i b t ng s n, i u hành sàn giao d ch b t ng s n, vi c thành l p và t ch c ho t ng c a sàn giao d ch b t ng s n và m t s quy nh c a Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c ban hành kèm theo Thông t s 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng.

C n c Lu t Nhà s 65/2014/QH13;

C n c Ngh nh s 62/2013/N -CP ngày 25 tháng 6 n m 2013 c a Chính ph quy nh ch c n ng, nhi m v , quy n h n và c c u t ch c c a B Xây d ng;

C n c Ngh nh s 99/2015/N -CP ngày 20 tháng 10 n m 2015 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành m t s i u c a Lu t Nhà ;

Xét ngh c a C c tr ng C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n, B tr ng B Xây d ng ban hành Thông t v Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c ^{1 2}.

¹ Thông t s 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng bãi b toàn b ho c m t ph n v n b n quy ph m pháp lu t có quy nh v i u ki n u t kinh doanh do B Xây d ng ban hành có hi u l c thi hành k t ngày 01 tháng 7 n m 2016 quy nh nh sau:

“C n c Lu t Ban hành v n b n quy ph m pháp lu t ngày 22/6/2015;

C n c Lu t u t ngày 26/11/2014;

C n c Ngh nh s 34/2016/N -CP ngày 14/5/2016 c a Chính ph quy nh chi ti t m t s i u và bi n pháp thi hành Lu t Ban hành v n b n quy ph m pháp lu t;

C n c Ngh nh s 118/2015/N -CP ngày 12/22/2015 c a Chính ph ;

C n c Ngh nh s 62/2013/N -CP ngày 25 tháng 6 n m 2013 c a Chính ph quy nh ch c n ng, nhi m v , quy n h n và c c u t ch c c a B Xây d ng;

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

điểm 2³ 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 nghị quyết và Văn pháp chế;

Ban hành kèm theo Thông tư ban hành Thông tư bãi bỏ toàn bộ hồ sơ thẩm định và quy định pháp luật có quy định về ưu tiên ưu đãi kinh doanh do Ban Xây dựng ban hành có liên quan 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 về hoạt động, bí định ngữ 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 về công nghệ xây dựng nhà chung cư; h hướng dẫn về hoạt động, bí định ngữ kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, nội dung sàn giao dịch bất động sản, văn bản thành lập và tổ chức cho thuê 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 Bộ Xây dựng), có các 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 quyết số 62/2013/N-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 quyết số 79/2016/N-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định ưu tiên ưu đãi kinh doanh dịch vụ hoạt động, bí định ngữ kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, nội dung sàn giao dịch bất động sản;

Xét nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Ban hành kèm theo 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 hoạt động, bí định ngữ 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 quy định về công nghệ xây dựng nhà chung cư; h hướng dẫn về hoạt động, bí định ngữ kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, nội dung sàn giao dịch bất động sản; văn bản thành lập và tổ chức cho thuê 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 hồ sơ thẩm định và quy định pháp luật có quy định về ưu tiên ưu đãi kinh doanh do Ban Xây dựng ban hành có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định như sau:

“điểm 3. Hiệu lực thi hành

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

2. Các 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:

“điểm 4. Hiệu lực thi hành

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

2. Mục lục quy định của pháp luật hoàn thành khóa hoạt động, bí định ngữ kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và thay thế cho mục lục quy định của pháp luật hoàn thành khóa hoạt động, bí định ngữ kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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. Mục lục quy định của pháp luật nhà chung cư hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này thay thế cho Mục lục quy định của pháp luật 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 hoạt động, bí định ngữ kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Khoản 4 điểm 3, Tiêu chuẩn số 1, Mục 2 của Chương III, điểm 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 công nghệ xây dựng nhà chung cư; h hướng dẫn về hoạt động, bí định ngữ kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, nội dung sàn giao dịch bất động sản; văn bản thành lập và tổ chức cho thuê của sàn giao dịch bất động sản;

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

5. Các quy định của pháp luật, 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, kính đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.”

a) Quy t nh s 08/2008/Q -BXD ngày 28 tháng 5 n m 2008 c a B tr ng B Xây d ng ban hành Quy ch qu n lý s d ng nhà chung c ;

b) Thông t s 05/2014/TT-BXD ngày 09 tháng 5 n m 2014 c a B tr ng B Xây d ng v s a i, b sung i m a Kho n 2 i u 17 c a Quy ch qu n lý s d ng nhà chung c ban hành kèm theo Quy t nh s 08/2008/Q -BXD ngày 28 tháng 5 n m 2008 c a B tr ng B Xây d ng.

Các quy nh v qu n lý, s d ng nhà chung c do B Xây d ng, các B , ngành và y ban nhân dân các t nh, thành ph tr c thu c Trung ng ban hành tr c ngày Thông t này có hi u l c thi hành mà khác v i các quy nh thu c ph m vi i u ch nh c a Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c c ban hành kèm theo Thông t này thì th c hi n theo quy nh c a Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c c ban hành kèm theo Thông t này.

i u 3. B tr ng, Th tr ng c quan ngang B , c quan thu c Chính ph , Ch t ch y ban nhân dân các t nh, thành ph tr c thu c Trung ng và các t ch c, cá nhân có liên quan ch u trách nhi m thi hành Thông t này./.

N i nh n:

- Th t ng, các Phó Th t ng Chính ph ;
- V n phòng Trung ng và các Ban c a ng;
- Các B , c quan ngang B , c quan thu c CP;
- H i ng dân t c và các y ban c a Qu ch i;
- V n phòng T ng bí th ;
- V n phòng Qu ch i;
- V n phòng Ch t ch n c;
- V n phòng Trung ng ng;
- V n phòng Chính Ph ;
- Tòa án Nhân dân t i cao;
- Vi n Kì m sát Nhân dân t i cao;
- C quan Trung ng c a các oàn th ;
- H ND, UBND các t nh, thành ph tr c thu c TW;
- C c Kì m tra v n b n QPPL – B T pháp;
- Công báo, Website c a Chính ph , Website c a BXD;
- S Xây d ng các t nh, thành ph tr c thu c TW;
- L u: VT, C c QLN (5b).

**KT. B TR NG
TH TR NG**

(ấ ký)

Ph m H ng Hà

B XÂY D NG

XÁC TH C V NB NH PNH T

S : 05/VBHN-BXD

Hà N i, ngày 20 tháng 12 n m 2016

N i nh n:

- V n phòng Chính ph (ng Công báo);
- C ng TT T Chính ph (ng t i);
- Trung tâm thông tin c a BXD (ng lên Trang thông tin i n t);
- L u: VT, PC, C c QLN.

**KT. B TR NG
TH TR NG**

(ấ ký)

c Duy

QUY CH

Quy n lý, s d ng nhà chung c

*(Ban hành kèm theo Thông t s 02/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng)*

Ch ng I

NH NG QUY NH CHUNG

Đ i u 1. Phạm vi Đ i u ch nh

1. Quy ch này áp d ng Đ i v i nhà chung c có m c ích và nhà chung c có m c ích s d ng h nh p dùng và s d ng vào các m c ích khác theo quy nh t i Lu t Nhà s 65/2014/QH13 (sau Đ i y g i chung là Lu t Nhà), bao g m:

- a) Nhà chung c th ng m i;
- b) Nhà chung c xã h i, tr nhà chung c quy nh t i Kho n 2 Đ i u này;
- c) Nhà chung c ph c v tái nh c ;
- d) Nhà chung c c thu c s h u nhà n c ã c c i t o, xây d ng l i.

2. Khuy n khích áp d ng các quy nh c a Quy ch này Đ i v i nhà chung c c thu c s h u nhà n c mà ch a c c i t o, xây d ng l i. Đ i v i nhà chung c xã h i ch cho h c sinh, sinh viên và công nhân theo hình th c t p th nhi u ng Đ i trong m t phòng thì không thu c phạm vi Đ i u ch nh c a Quy ch này.

Đ i u 2. Đ i t ng áp d ng

1. Ch Đ i t d án xây d ng nhà chung c ; ch s h u, ng Đ i s d ng nhà chung c ; Ban qu n tr nhà chung c ; Đ i n v qu n lý v n hành nhà chung c .

2. C quan qu n lý nhà n c có liên quan Đ i v i c qu n lý, s d ng nhà chung c .

3. Các t ch c, cá nhân khác có liên quan Đ i v i c qu n lý, s d ng nhà chung c .

i u 3. Gi i thích t ng

Trong Quy ch này, các t ng d i ây c hi u nh sau:

1. *Nhà chung c* là nhà c quy nh t i Kho n 3 i u 3 c a Lu t Nhà .

2⁵. *Tòa nhà chung c* là m t kh i nhà (block) c l p ho c m t s kh i nhà có chung kh i n i trên m t t c xây d ng theo quy ho ch và h s d án do c quan có th m quy n phê duy t.

3⁶. *C m nhà chung c* là t p h p t 02 tòa nhà chung c tr lên c xây d ng theo quy ho ch và h s d án do c quan có th m quy n phê duy t.

4. *Nhà chung c có m c ích* là nhà chung c c thi t k , xây d ng ch s d ng cho m c ích .

5. *Nhà chung c có m c ích s d ng h n h p* là nhà chung c c thi t k , xây d ng s d ng vào m c ích và các m c ích khác nh làm v n phòng, d ch v , th ng m i.

6. *Ch u t d án xây d ng nhà chung c* là ch s h u v n ho c t ch c, cá nhân c giao qu n lý, s d ng v n th c hi n d án u t xây d ng nhà , trong ó có nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà và pháp lu t có liên quan (sau ây g i chung là ch u t).

7. *Ch s h u nhà chung c* là ch s h u c n h và ch s h u di n tích khác không ph i là c n h trong nhà chung c .

8. *Ng i s d ng nhà chung c* là ch s h u ang tr c ti p s d ng nhà chung c ho c t ch c, h gia ình, cá nhân ang s d ng h p pháp c n h , ph n di n tích khác trong nhà chung c thông qua hình th c thuê, m n, nh , c y quy n qu n lý s d ng ho c s d ng theo quy t nh c a c quan có th m quy n.

9. *i di n ch s h u c n h ho c di n tích khác không ph i c n h trong nhà chung c* là ng i i di n cho ch s h u c a m i c n h , m i ph n di n tích khác không ph i là c n h trong nhà chung c ho c ng i s d ng h p pháp n u ch s h u không s d ng và có y quy n h p pháp (sau ây g i chung là i di n ch s h u c n h).

10. *Nhà chung c có m t ch s h u* là nhà chung c ch có m t ch s h u i v i toàn b nhà chung c và không có phân chia ph n s h u chung, ph n s h u riêng.

⁵ Kho n này c s a i, b sung theo quy nh t i kho n l i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

⁶ Kho n này c s a i, b sung theo quy nh t i kho n l i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

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 các chủ sở hữu.

12. Phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư là phần diện tích, các hình thức thi công, hình thức kết cấu quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở chung cư, sử dụng chung các chủ sở hữu tòa nhà chung cư.

13. Phần sở hữu chung của khu căn hộ là phần diện tích, các hình thức thi công quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở chung cư, sử dụng chung các chủ sở hữu khu căn hộ.

14. Phần sở hữu chung của khu vực phòng, dịch vụ, thương mại là phần diện tích, các hình thức thi công quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở chung cư, sử dụng chung các chủ sở hữu khu vực này.

15. Phần sở hữu chung của căn nhà chung cư là phần diện tích, các công trình, hình thức thi công, hình thức công trình kết cấu chung cư, sử dụng chung các chủ sở hữu căn nhà chung cư, bao gồm bể bơi, máy phát điện, bể bơi, sân vận động công cộng (nếu có) và các công trình, thi công khác xây dựng, lắp đặt theo thiết kế phê duyệt sử dụng chung cho nhiều tòa nhà nhập vào căn nhà chung cư.

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

1. Nhà chung cư phải sử dụng ứng công nghệ, mức độ thi công và nội dung dự án phê duyệt.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ quy định, 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 thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chủ 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 báo cáo, 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

c a Quy ch này và pháp lu t có liên quan; ph i ch p hành n i quy qu n lý, s d ng nhà chung c , quy nh c a pháp lu t v nhà , Quy ch này và pháp lu t có liên quan trong quá trình qu n lý, s d ng nhà chung c .

5. Ban qu n tr nhà chung c thay m t cho các ch s h u, ng i ang s d ng th c hi n các quy n và trách nhi m liên quan n vi c qu n lý, s d ng nhà chung c theo quy nh c a pháp lu t v nhà và Quy ch này; tr ng h p nhà chung c không b t bu c ph i thành l p Ban qu n tr theo quy nh c a Lu t Nhà thì các ch s h u, ng i ang s d ng t th a thu n ph ng án qu n lý nhà chung c .

6. Các tranh ch p, khi u n i liên quan n vi c qu n lý, s d ng nhà chung c c gi i quy t theo quy nh c a Lu t Nhà , Quy ch này và pháp lu t có liên quan.

7. M i hành vi vi ph m quy nh v qu n lý, s d ng nhà chung c ph i c x lý k p th i, nghiêm minh theo quy nh c a pháp lu t.

Ch ng II

N I DUNG QU N LÝ, S D NG NHÀ CHUNG C

đ i u 5. L p, bàn giao và l u tr h s nhà chung c

1. Ch s h u nhà chung c ph i l p và l u tr h s v nhà theo quy nh t i đ i u 76 và đ i u 77 c a Lu t Nhà .

2. Ch u t có trách nhi m l p h s nhà chung c ; h s này bao g m:

a) H s d án u t xây d ng nhà chung c ã c c quan có th m quy n phê duy t, bao g m h s pháp lý c a d án và h s hoàn công theo quy nh c a pháp lu t v xây d ng; i v i nhà chung c không còn h s pháp lý, h s hoàn công thì ph i l p h s o v l i nhà chung c (sau ây g i chung là h s d án c duy t);

b) Quy trình b o trì nhà chung c do ch u t t ch c l p và phê duy t theo quy nh c a pháp lu t v xây d ng;

c) Quy trình b o trì các thi t b thu c ph n s h u chung c a nhà chung c do nhà chung c p thi t b l p;

d) B n v m t b ng khu v c xe do ch u t l p trên c s h s d án và thi t k ã c phê duy t, trong ó phân nh rõ khu v c xe cho các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c (bao g m ch xe thu c s h u chung, ch xe ô tô) và khu v c xe công c ng.

3. Vi c l u tr h s nhà chung c quy nh t i Kho n 2 đ i u này c quy nh nh sau:

a) Ch u t có trách nhi m l u tr h s quy nh t i Kho n 2 đ i u này; trong th i h n 20 ngày làm vi c, k t ngày Ban qu n tr nhà chung c ho c

ng i i di n qu n lý nhà chung c (i v i tr ng h p không ph i thành l p Ban qu n tr) có v n b n yêu c u bàn giao h s nhà chung c thì ch ư t có trách nhi m bàn giao 02 b h s sao y t b n chính quy nh t i Kho n 2 i u này cho Ban qu n tr nhà chung c ;

b) Sau khi nh n bàn giao h s nhà chung c , Ban qu n tr nhà chung c có trách nhi m l u tr và qu n lý h s này; tr ng h p nhà chung c ph i có n v qu n lý v n hành theo quy nh c a Lu t Nhà thì Ban qu n tr nhà chung c ph i cung c p m t b h s ã nh n bàn giao c a ch ư t cho n v qu n lý v n hành, tr tr ng h p n v qu n lý v n hành là ch ư t ;

c) Tr ng h p quá th i h n quy nh t i i m a Kho n này mà ch ư t không bàn giao h s nhà chung c thì Ban qu n tr nhà chung c có v n b n ngh y ban nhân dân qu n, huy n, th xã, thành ph thu c t nh n i có nhà chung c (sau ây g i chung là y ban nhân dân c p qu n) yêu c u ch ư t ph i bàn giao h s .

Trong th i h n 05 ngày làm vi c, k t ngày nh n c v n b n ngh c a Ban qu n tr nhà chung c , y ban nhân dân c p qu n ph i ki m tra, n u ch ư t ch a bàn giao h s nhà chung c theo quy nh thì ph i có v n b n yêu c u ch ư t bàn giao h s ; trong th i h n 10 ngày làm vi c, k t ngày nh n c v n b n c a y ban nhân dân c p qu n mà ch ư t không bàn giao h s nhà chung c thì b x lý theo quy nh c a pháp lu t v x ph t vi ph m hành chính trong l nh v c qu n lý, s d ng nhà và bu c ph i bàn giao h s nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này.

4. Tr c khi bàn giao h s nhà chung c , ch ư t và Ban qu n tr nhà chung c ho c ng i i di n qu n lý nhà chung c ph i th c hi n vi c ki m m trang thi t b , phân nh th c t ph n s h u chung c a nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà ; vi c bàn giao th c t hi n tr ng và bàn giao h s nhà chung c ph i l p thành biên b n có xác nh n c a các bên.

i u 6. Qu n lý ph n s h u riêng trong nhà chung c có nhi u ch s h u

1. Ph n di n tích và các thi t b thu c s h u riêng c a ch s h u quy nh t i Kho n 1 i u 100 c a Lu t Nhà ph i c ghi rõ trong h p ng mua bán, h p ng thuê mua c n h ho c ph n di n tích khác không ph i c n h trong nhà chung c (sau ây g i chung là h p ng mua bán, thuê mua c n h).

Kèm theo h p ng mua bán, thuê mua c n h , ch ư t ph i cung c p b n v theo quy nh t i i m d Kho n 2 i u 5 c a Quy ch này cho ng i mua, thuê mua.

2. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ từ ngày Quy chế này có hiệu lực thì hành thì việc xác định phân diện tích, các thiết bị thu c s h u riêng và việc cung cấp các bản vẽ kèm theo sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở thì việc 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. Các chủ nhà chung cư có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác quản lý phần s h u riêng của mình như vì các điều kiện phần s h u riêng này phức tạp, khó khăn thi công, ứng dụng công nghệ tiên tiến và không thể làm như các phần s h u riêng của các chủ nhà khác hoặc phần s h u chung cư của nhà chung cư.

Điều 7. Quản lý phần s h u chung, sử dụng chung cư của nhà chung cư có nhiều chủ s h u

1. Phân diện tích và các thiết bị thi công thu c s h u chung cư của các chủ s h u nhà chung cư sẽ xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và phải 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 s h u chung theo quy định của Luật Nhà ở; phần s h u chung cư của nhà chung cư phải có sơ đồ ứng dụng công nghệ tiên tiến và công nghệ tiên tiến.

2. Việc công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ s h u, người sử dụng nhà chung cư mà chủ đầu tư bàn giao cho Nhà quản lý theo dự án công nghệ tiên tiến như bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý các công trình này; sau khi bàn giao cho Nhà quản lý thì việc của Nhà quản lý giao quản lý chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì và sử dụng theo ứng dụng công nghệ tiên tiến và công nghệ tiên tiến.

3. Việc công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ s h u, người sử dụng nhà chung cư mà chủ đầu tư xây dựng kinh doanh theo nội dung dự án công nghệ tiên tiến thì chủ đầu tư có quyền s h u và chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì công trình này.

4. Việc phần s h u chung cư của tòa nhà chung cư có mục đích thì các chủ s h u nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; nếu nhà chung cư phải có nhân viên quản lý vận hành thì giao cho nhân viên quản lý vận hành quản lý phần s h u này; trường hợp không thu c di n phải có nhân viên quản lý vận hành thì hội đồng nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc giao cho nhân viên khác quản lý phần s h u chung này.

5. Việc phần s h u chung cư 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 các phần sử dụng chung của khu vực phòng, dịch vụ, thì người sử dụng khu vực nhà thì các chủ sử dụng nhà chung có trách nhiệm cùng quản lý phần sử dụng chung này; việc quản lý và hành phần sử dụng chung này thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp phân chia riêng biệt các phần sử dụng chung của khu vực phòng, dịch vụ, thì người sử dụng khu vực nhà thì chủ sử dụng khu vực nhà có trách nhiệm quản lý phần sử dụng chung của khu vực nhà; việc quản lý và hành phần sử dụng chung này thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này. Người sử dụng phần sử dụng chung của khu vực phòng, dịch vụ, thì người sử dụng do người quản lý và hành quản lý, nếu nhà chung không phải có người quản lý và hành thì do chủ sử dụng khu vực nhà thực hiện quản lý.

Người sử dụng phần sử dụng chung của các tòa nhà thì các chủ sử dụng nhà chung có trách nhiệm cùng quản lý; việc quản lý và hành phần sử dụng chung này thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

6. Người sử dụng nhà sinh hoạt công cộng của tòa nhà chung thì do các chủ sử dụng hoặc Ban quản trị (nếu nhà chung có Ban quản trị) hoặc người quản lý và hành nhà chung thực hiện quản lý theo quy định của Hội nghị nhà chung.

7. Người sử dụng phần sử dụng chung của các căn nhà chung thì Ban quản trị của các căn nhà chung thay mặt các chủ sử dụng quản lý phần sử dụng chung này.

8. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ từ ngày Quy chế này có hiệu lực thì hành thì việc xác định phần sử dụng chung của nhà chung thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà đất thì việc ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà đất không có quy định thì xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

Điều 8. Quy định sử dụng và việc quản lý chung về xe của nhà chung

1. Chủ xe của nhà chung có xây dựng căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế kỹ thuật. Chủ xe có thể bố trí vị trí để xe trong căn hộ có vị trí khác trong căn hộ ngoài nhà chung và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; chủ xe phải có sổ đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký và theo quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở.

2. Người sử dụng nhà chung có mặt chủ sử dụng thì chủ xe thực hiện quy định sử dụng, quản lý của chủ sử dụng theo quy định của pháp luật về đăng ký và Quy chế này. Trường hợp nhà chung không có người quản lý và hành thì do người quản lý và hành thực hiện quản lý chung về xe này; nếu chủ sở hữu không phải có người quản lý và hành

hành thì các chủ xe tự quản lý hoặc thuê nhân viên khác thay thế nhân viên chủ xe này.

3. Đối với chủ xe thuê chung theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà thì do nhân viên quản lý vận hành thay thế nhân viên quản lý; trong hợp nhà chung cư không phải có nhân viên quản lý vận hành thuê chung đi kèm phải có Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà thì hình thức nhà chung cư quy định giao cho Ban quản trị hoặc nhân viên khác thay thế các chủ xe tự quản lý chủ xe này; nếu nhà chung cư không phải có nhân viên quản lý vận hành và không có Ban quản trị thì các chủ xe tự quản lý chủ xe này.

4. Đối với chủ xe ô tô dành cho các chủ nhà chung cư quy định tại Điều 1 của Luật Nhà thì thay thế nhân viên theo quy định sau đây:

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

Trong hợp nhà chung cư có chủ xe ô tô dành cho mình và người mua căn hộ có nhu cầu mua hoặc thuê chủ xe này thì chủ xe tự phải ghi quy định bán hoặc cho thuê chủ xe này như phải báo nguyên tắc mình chủ xe căn hộ có phần diện tích khác trong nhà chung cư không mua, thuê vượt quá số lượng chủ xe cá nhân, xây dựng theo dự án chủ duy trì dành cho mình hoặc một phần diện tích thuê chung cư riêng trong nhà chung cư ;

b) Trong hợp nhà chung cư không có chủ xe ô tô dành cho mình thì chủ xe tự phải ghi quy định bán, cho thuê chủ xe này trên cơ sở thỏa thuận của bên người mua căn hộ với nhau; trong hợp nhà người mua căn hộ không thỏa thuận thì chủ xe tự phải ghi quy định theo phương thức bán mua, thuê chủ xe này;

c) Việc mua bán, cho thuê chủ xe ô tô quy định tại Điều 1 và Điều 2 của Luật Nhà này có thể ghi chung trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập một hợp đồng riêng; tiền thuê chủ xe cá nhân hàng tháng hoặc theo năm, tiền mua chủ xe cá nhân hoặc trả chi phí, trả dần theo thỏa thuận của các bên. Trong hợp thuê chủ 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 chủ xe; trong hợp mua chủ 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 chung cư dự định ;

d) Người mua chủ xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chủ xe này thì chủ xe cá nhân chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ xe, người đăng ký nhà chung cư hoặc chuyển nhượng lại cho chủ xe tự ;

) Tr ợng h ợp ng ợi mua, thuê mua c ợn h ợ không mua ch ợ xe ô tô quy ợnh t ợi Kho ợn này thì các bên ph ợi ghi rõ trong h ợp ợng mua bán, thuê mua c ợn h ợ là ph ợn đ ợn tích này thu ợc quy ợn s ợ h ợ và qu ợn lý c ợa ch ợ u ợt , ch ợ u ợt không ợc tính chi phí u ợt xây đ ợng ch ợ xe này vào giá bán, giá thuê mua c ợn h ợ ; tr ợng h ợp ng ợi mua, thuê mua c ợn h ợ mua, thuê ch ợ xe ô tô thì ch ợ u ợt ph ợi tính riêng giá mua, thuê ch ợ xe v ợi giá mua, thuê mua c ợn h ợ ;

e) Ch ợ xe ô tô quy ợnh t ợi Kho ợn này do ợn v ợ qu ợn lý v ợn hành th ợc hi ợn qu ợn lý; tr ợng h ợp nhà chung c ợ không ph ợi có ợn v ợ qu ợn lý v ợn hành theo quy ợnh c ợa Lu ợt Nhà ợ thì các ch ợ s ợ h ợ u ợt qu ợn lý h ợc thuê ợn v ợ khác qu ợn lý ch ợ xe này.

5. Vi ợc qu ợn lý ch ợ xe công c ợng c ợa nhà chung c ợ (ch ợ xe dành cho các ợi t ợng không ph ợi là ch ợ s ợ h ợ, ng ợi s ợ đ ợng nhà chung c ợ) ợc th ợc hi ợn theo quy ợnh sau ợy:

a) Tr ợng h ợp ch ợ s ợ h ợ khu ch ợc n ợng v ợn phòng, đ ợch v ợ, th ợng m ợi mua ch ợ xe công c ợng c ợa ch ợ u ợt thì ch ợ s ợ h ợ khu ch ợc n ợng này có trách nhi ợm qu ợn lý;

b) Tr ợng h ợp thu ợc s ợ h ợ c ợa ch ợ u ợt thì ch ợ u ợt có trách nhi ợm qu ợn lý; n ợu ch ợ s ợ h ợ khu ch ợc n ợng v ợn phòng, đ ợch v ợ, th ợng m ợi thuê c ợa ch ợ u ợt thì vi ợc qu ợn lý ch ợ xe này ợc th ợc hi ợn theo th ợa thu ợn trong h ợp ợng thuê ch ợ xe;

c) Tr ợng h ợp ch ợ xe công c ợng do Nhà ợn ợc qu ợn lý theo h ợ s ợ đ ợ án c ợ phê duy ợt thì ợn v ợ Nhà ợn ợc giao qu ợn lý có trách nhi ợm qu ợn lý ch ợ xe này.

6. T ợch c ợ, cá nhân s ợ h ợ ch ợ xe theo quy ợnh t ợi Kho ợn 4, Kho ợn 5 ợi u ợ này có trách nhi ợm ợng kinh phí qu ợn lý v ợn hành và th ợc hi ợn b ợ trì ch ợ xe này; tr ợng h ợp thuê ch ợ xe thì trách nhi ợm b ợ trì ch ợ xe ợc th ợc hi ợn theo th ợa thu ợn trong h ợp ợng thuê ch ợ xe.

Ợi u ợ 9. B ợn n ợi quy qu ợn lý, s ợ đ ợng nhà chung c ợ

1⁷. Các nhà chung c ợ thu ợc ph ợm vi ợp đ ợng c ợa Quy ch ợ này ợu ph ợi có B ợn n ợi quy qu ợn lý, s ợ đ ợng có các n ợi dung quy ợnh t ợi Kho ợn 2 ợi u ợ này. Ch ợ u ợt , h ợi ngh ợ nhà chung c ợ c ợn c ợ vào m ợu B ợn n ợi quy quy ợnh t ợi Quy ch ợ này ợ tham kh ợo xây đ ợng, thông qua B ợn n ợi quy cho ph ợi h ợp v ợi t ợng tòa nhà, c ợm nhà chung c ợ .

2. B ợn n ợi quy qu ợn lý, s ợ đ ợng nhà chung c ợ có các n ợi dung ch ợ y u ợ sau ợy:

a) Quy ợnh ợp đ ợng ợi v ợi ch ợ s ợ h ợ, ng ợi s ợ đ ợng, ng ợi t ợm trú và khách ra vào nhà chung c ợ ;

⁷ Kho ợn này ợc s ợa ợi, b ợ sung theo quy ợnh t ợi kho ợn 2 ợi u ợ 3 c ợa Thông t ợ s ợ 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n ợm 2016 c ợa B ợ Xây đ ợng.

b) Các hành vi nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư và vi phạm quy định 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 cư của nhà chung cư ;

d) Quy định về việc sửa chữa các hạng mục, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và vi phạm quy định khi có sự cố nhà chung cư ;

) Quy định phòng, chữa cháy 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 các nghĩa vụ của cư dân, người sử dụng nhà chung cư ;

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

3. Trưởng ban chấp hành hội nghị nhà chung cư lập dự án thì chủ tịch hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 của 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 lối tân của tòa nhà chung cư .

4. Khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lập dự án thì hội đồng quản trị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư do chủ tịch hội đồng quản trị lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không 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 lập dự án, Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư chỉ định trưởng ban chấp hành 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 lối tân của tòa nhà chung cư .

Điều 10. Quy định về nội dung nội quy nhà chung cư

1. Nội dung quy định về nội dung nội quy nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Lắp đặt, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thiết bị xuyên suốt thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, đường chữa cháy, các thiết bị phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung cư của tòa nhà chung cư , căn hộ chung cư ;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ , vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, di tích truyền thống và các dịch vụ khác bổ sung cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

c) Các công việc khác có liên quan.

2. Trưởng ban chấp hành nhà chung cư phải có nhiệm vụ quản lý về nội dung nội quy theo quy định tại Điều 1 của Khoản 1 của Điều 105 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy

nhất là Khoản 1 Điều này phải do Ban quản lý vận hành thực hiện; chi số hũ, ngân sách không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau thực hiện quản lý vận hành. Ban quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với Ban quản lý vận hành nhà chung cư 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 đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

Điều 11. Bộ trì nhà chung cư

1. Hoạt động bộ trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quản lý, kiểm soát chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa lớn 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 cư tòa nhà, căn nhà chung cư.

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

Trên hợp đồng hợp đồng phần sở hữu riêng mà nhà hàng xóm 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 Ban quản lý vận hành hoặc người giao quản lý nhà chung cư có thể ngừng hoặc ngừng cung cấp dịch vụ tiện ích sinh hoạt vì phần sở hữu riêng này; trên hợp đồng hợp đồng 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 Ban quản lý vận hành nhà chung cư, nên thi công sửa chữa các hư hỏng này.

3. Việc bộ trì phần xây dựng nhà chung cư phải do Ban có năng lực theo quy định của pháp luật xây dựng thực hiện; việc bộ trì các hư hỏng thiết bị của nhà chung cư phải do Ban có năng lực thực hiện và công việc bộ trì thực hiện. Trên hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư có năng lực bộ trì thì có thể thuê Ban này thực hiện bộ trì.

4. Trong thời gian chờ chờ phê duyệt nhà chung cư lần đầu, việc bộ trì phần sở hữu chung cư tòa nhà chung cư thực hiện theo quy trình bộ trì quy định tạm thời và tạm thời Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này.

5. Sau khi đã chờ chờ phê duyệt nhà chung cư lần đầu, việc bộ trì phần sở hữu chung cư tòa nhà chung cư có nhiệm vụ chủ sở hữu phải thực hiện theo quy trình bộ trì quy định tạm thời, tạm thời Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này và kế hoạch bộ trì hàng năm do hội đồng nhà chung cư thông qua theo quy định của Quy chế này; trên hợp đồng hợp đồng tạm thời hoặc tạm thời do thiên tai, hỏa hoạn thì Ban quản trị nhà chung cư quyết định việc bộ trì theo quy định của

Quy ch này và pháp lu t có liên quan nh ng ph i báo cáo h i ngh nhà chung c t i cu c h p g n nh t.

6. Vi c th c hi n b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c c th c hi n theo quy nh t i M c 4 Ch ng III c a Quy ch này.

Ch ng III

T CH C VI C QU N LÝ, S D NG NHÀ CHUNG C

M c 1

H I NGH NHÀ CHUNG C

i u 12. H i ngh nhà chung c

1. i v i nhà chung c có m t ch s h u thì h i ngh nhà chung c là h i ngh c a i di n ch s h u và ng i s d ng nhà chung c .

2. i v i nhà chung c có nhi u ch s h u thì h i ngh nhà chung c là h i ngh c a i di n các ch s h u c n h ho c ng i ang s d ng n u ch s h u không tham d (bao g m c tr ng h p ã nh n bàn giao c n h ho c di n tích khác trong nhà chung c nh ng ch a thanh toán h t ti n cho ch u t , tr tr ng h p thu c di n ch m d t h p ng mua bán, thuê mua c n h).

3. H i ngh nhà chung c có quy n quy t nh các n i dung liên quan n vi c qu n lý, s d ng nhà chung c theo quy nh t i i u 102 c a Lu t Nhà và quy nh t i Quy ch này.

i u 13. H i ngh nhà chung c l n u

1. i u ki n t ch c h i ngh nhà chung c l n u c quy nh nh sau:

a) H i ngh c a tòa nhà chung c ph i c t ch c trong th i h n 12 tháng, k t ngày nhà chung c ó c bàn giao a vào s d ng và có t i thi u 50% s c n h ã c bàn giao (bao g m c s c n h mà ch u t gi l i không bán); tr ng h p quá th i h n quy nh t i i m này mà tòa nhà chung c ch a có 50% s c n h c bàn giao thì h i ngh nhà chung c c t ch c sau khi có 50% s c n h c bàn giao;

b) H i ngh c a c m nhà chung c c t ch c khi có t i thi u 50% s c n h c a m i tòa nhà trong c m ã c bàn giao (bao g m c s c n h mà ch u t gi l i không bán) và có t i thi u 75% i di n ch s h u c n h c a t ng tòa nhà ã nh n bàn giao a vào s d ng ng ý nh p tòa nhà vào c m nhà chung c .

2. i u ki n v s l ng ng i tham d cu c h p h i ngh nhà chung c l n u c quy nh nh sau:

a) i v i h i ngh c a tòa nhà chung c thì ph i có t i thi u 75% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao tham d ; tr ã ng h p tri u t p h i ngh l n u mà không 75% i di n ch s h u c n h tham d thì tri u t p h i ngh l n th hai khi có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao tham d . N u tri u t p h i ngh l n th hai mà không có s ng i tham d theo quy nh t i i m này thì ch ã u t ã ngh y ban nhân dân xã, ph ã ng, th tr n n i có nhà chung c (sau ã y g i chung là y ban nhân dân c p ph ã ng) t ch c h i ngh theo quy nh t i Kho n 5 i u này;

b) i v i h i ngh c a c m nhà chung c thì ph i có s ng i ã ã ng ý nh p tòa nhà vào c m nhà chung c theo quy nh t i i m b Kho n 1 i u này tham d ; tr ã ng h p tri u t p h i ngh l n u mà không s ng i tham d theo quy nh thì tri u t p h i ngh l n th hai khi có t i thi u 50% s ng i ã ã ng ý nh p tòa nhà vào c m nhà chung c tham d ; n u tri u t p h i ngh l n th hai mà không s ng i tham d thì ã ngh y ban nhân dân c p ph ã ng t ch c h i ngh theo quy nh t i kho n 5 i u này, tr ã tr ã ng h p tòa nhà trong c m t ch c h p h i ngh nhà chung c riêng theo quy nh t i i m c Kho n này;

c) Tr ã ng h p tòa nhà chung c trong c m không có s ng i tham d h i ngh c m nhà chung c sau khi tri u t p l n th hai theo quy nh t i i m b Kho n này thì các ch s h u tòa nhà này có th t ch c h i ngh nhà chung c thành l p Ban qu n tr tòa nhà riêng theo quy nh t i i m a Kho n này.

3. Ch ã u t (n u là nhà chung c có nhi u ch s h u) ho c ch s h u (n u là nhà chung c có m t ch s h u) có trách nhi m chu n b các n i dung h p, thông báo th i gian, ã ã i m và t ch c h p h i ngh chính th c cho các ch s h u, ng i s d ã ng nhà chung c . Ch ã u t ho c ch s h u có th t ch c h p tr ã b ã chu n b các n i dung cho h i ngh nhà chung c chính th c. N i dung chu n b t ch c h i ngh nhà chung c l n u bao g m các công v i c sau ã y:

a) Ki m tra, xác ã nh t cách i di n ch s h u c n h tham d h i ngh ; tr ã ng h p y quy n thì ph i có v n b n y quy n h p pháp;

b) D ã th o quy ch h p h i ngh nhà chung c ;

c) D ã ki n ã xu t s ã ã i, b ã sung n i quy qu n lý, s d ã ng nhà chung c (n u có);

d) D ã th o quy ch b u Ban qu n tr nhà chung c , ã xu t tên g i c a Ban qu n tr theo quy nh t i i m a Kho n 1 i u 23 c a Quy ch ã này,

xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, danh sách Tr�ng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thu cđi n ph i có Ban quản trị);

) i v i nhà chung cư có nhi u ch s h u thì c n chu n b thêm các n i dung, bao g m xuất m giá d ch v qu n lý v n hành nhà chung cư, đ th o k ho ch b o trì ph n s h u chung cư a nhà chung cư, xuất n v qu n lý v n hành trong tr ng h p nhà chung cư ph i có n v qu n lý v n hành nh ng ch u t không có ch c n ng, n ng l c qu n lý v n hành ho c có ch c n ng, n ng l c qu n lý v n hành nh ng không tham gia qu n lý v n hành và không y thác cho n v khác qu n lý v n hành; tr ng h p nhà chung cư ph i có Ban quản trị thì ph i xuất mô hình ho t đ ng c a Ban quản trị, đ th o quy ch ho t đ ng và quy ch thu, chi tài chính c a Ban quản trị;

e) Thông báo giá d ch v ph i tr phí nh b b i, phòng t p, sân tennis, khu spa, siêu thị và các d ch v khác (nếu có);

g) Các xuất khác có liên quan n vi c qu n lý, s đ ng nhà chung cư c n báo cáo h i ngh nhà chung cư l n u.

4. H i ngh nhà chung cư l n u quy t nh các n i dung sau ây:

a) Quy ch h p h i ngh nhà chung cư (bao g m h p l n u, h p th ng niên và h p b t th ng);

b) Quy ch b u Ban quản trị nhà chung cư, tên g i c a Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Tr�ng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành l p Ban quản trị);

c) S a i, b sung n i quy qu n lý, s đ ng nhà chung cư (nếu có);

d) Các n i dung quy nh t i i m Kho n 3 i u này; riêng i v i giá d ch v qu n lý v n hành nhà chung cư thì h i ngh nhà chung cư quy t nh trên c s quy nh c a Quy ch này và th a thu n v i n v qu n lý v n hành;

) Các kho n kinh phí mà ch s h u, ng i s đ ng nhà chung cư ph i óng góp trong quá trình s đ ng nhà chung cư ;

e) Các n i dung khác có liên quan.

5. y ban nhân dân c p ph ng có trách nhi m t ch c h i ngh nhà chung cư l n u khi có m t trong các tr ng h p sau ây:

a) Nhà chung cư ã c bàn giao a vào s đ ng quá th i h n 12 tháng và ã có 50% s c n h c bàn giao theo quy nh t i i m a Kho n 1 i u này nh ng ch u t không t ch c h i ngh nhà chung cư và có n c a i đ i n ch s h u c n h ã nh n bàn giao ngh y ban nhân dân c p ph ng t ch c h i ngh ;

b) Chủ tịch thành phố phường nhà chung cư không có sự đồng ý tham dự họp theo quy định tại Khoản 2 điều này và chủ tịch hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp phường giải quyết.

6. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được các yêu cầu đại diện chủ sở hữu căn hộ căn hộ văn bản yêu cầu cách xử lý theo quy định tại Khoản 5 điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức họp họp nhà chung cư lần đầu. Kết quả họp họp 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 đăng ký nhà chung cư họp nhà chung cư do chủ tịch thành phố.

Điều 14. Hợp tác nhà chung cư bất động sản

1. Hợp tác nhà chung cư bất động sản thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Ủy ban thành phố Phường hoặc Phó ban quản trị do Ủy ban nhân dân, Ủy ban nhân dân hoặc Ủy ban thành phố Phường Phó ban quản trị là đại diện cách xử lý thì chủ tịch thành phố Phường khác mà không phải tổ chức họp nhà chung cư bất động sản;

b) Ủy ban nhân dân hoặc Ủy ban thành phố Phường các thành viên Ban quản trị và Ủy ban quản trị;

c) Ủy ban thành phố Phường thành viên Ban quản trị không phải là Ủy ban thành phố Phường Phó ban do Ủy ban nhân dân, Ủy ban nhân dân hoặc Ủy ban thành phố Phường Phó ban do Ủy ban nhân dân, Ủy ban thành phố Phường Phó ban trong trường hợp tổ chức họp họp nhà chung cư họp nhà chung cư không đồng ý theo quy định tại Điều 3 của Quy chế này hoặc Ủy ban thành phố Phường thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 của Quy chế này;

d) Ban quản trị nhà chung cư họp thay thế Ủy ban quản lý vận hành hoặc họp họp chủ tịch quản lý vận hành nhà chung cư ;

e) Các trường hợp khác khi có sự đồng ý của trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đồng ý bàn giao.

2. Điều kiện và số lượng người tham dự họp nhà chung cư bất động sản quy định như sau:

a) Trường hợp họp họp nhà chung cư quy định một trong các văn bản quy định tại các điều a, b, c hoặc d Khoản 1 điều này thì phải có từ 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đồng ý bàn giao tham dự ;

b) Trường hợp họp họp nhà chung cư theo yêu cầu các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điều 1 điều này thì phải có từ 75% số người đồng ý có sự đồng ý tổ chức họp nhà chung cư bất động sản tham dự .

3. i u ki n v s l ng ng i tham d h i ngh c m nhà chung c b t th ng c quy nh nh sau:

a) Tr ng h p h p h i ngh c m nhà chung c b u Tr ng ban ho c b u m i toàn b Ban qu n tr c m nhà chung c ho c quy t nh n i dung quy nh t i i m d Kho n 1 i u này thì ph i có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a c m nhà chung c tham d .

Trong tr ng h p t i m i m t tòa nhà trong c m có m t n v qu n lý v n hành riêng mà có tòa nhà xu t thay i n v qu n lý v n hành ho c ngh i u ch nh giá d ch v qu n lý v n hành c a tòa nhà thì ph i có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a tòa nhà ó tham d và ch t ch c h i ngh nhà chung c b t th ng c a tòa nhà này quy t nh;

b) Tr ng h p b u thay th Phó ban qu n tr ho c các thành viên Ban qu n tr là i di n c a tòa nhà trong c m nhà chung c thì ch t ch c h i ngh nhà chung c b t th ng c a tòa nhà này b u thành viên khác thay th ; h i ngh c a tòa nhà c t ch c h p b u ng i thay th khi có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a tòa nhà ó tham d ;

c) Tr ng h p t ch c h i ngh c m nhà chung c theo ngh c a các ch s h u c n h quy nh t i i m Kho n 1 i u này thì ph i có t i thi u 75% s ng i ã có n ngh t ch c h p h i ngh c m nhà chung c b t th ng tham d .

4. Ban qu n tr nhà chung c có trách nhi m chu n b n i dung, thông báo th i gian, a i m và t ch c h p h i ngh chính th c cho các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c .

5. y ban nhân dân c p ph ng có trách nhi m t ch c h i ngh nhà chung c , c m nhà chung c b t th ng quy t nh m t trong các n i dung quy nh t i các i m a, b ho c c Kho n 1 i u này khi có m t trong các tr ng h p sau ây:

a) Ban qu n tr nhà chung c ã t ch c h i ngh nhà chung c , c m nhà chung c b t th ng nh ng không có s ng i tham d theo quy nh t i i m a Kho n 2 ho c i m a Kho n 3 i u này và có v n b n ngh c a Ban qu n tr nhà chung c ;

b) Có n c a t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao ngh t ch c h i ngh nhà chung c b t th ng quy t nh m t trong các n i dung quy nh t i các i m a, b ho c c Kho n 1 i u này nh ng Ban qu n tr nhà chung c không t ch c h i ngh nhà chung c , c m nhà chung c b t th ng;

c)⁸ Chủ tịch mới do tổng hợp, sắp xếp hồ sơ.

6. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận văn bản nghị của Ban quản trị hoặc nhận văn bản của hội đồng chủ tịch quy định tại Khoản 5 điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức thi công nhà chung cư bắt buộc. Kế hoạch thi công nhà chung cư bắt buộc do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng vì các chi phí, ngân sách ngân sách nhà chung cư thi công nhà chung cư do Ban quản trị nhà chung cư tổ chức quy định tại điều này.

Điều 15. Thi công nhà chung cư

1. Thi công nhà chung cư bắt buộc chỉ tiến hành khi có tối thiểu 30% hội đồng chủ tịch mới bàn giao tham dự hoặc có sự đồng ý của hội đồng chủ tịch mới. Thi công nhà chung cư, chủ nhà chung cư bắt buộc có các nội dung sau đây:

a) Nghe báo cáo kế hoạch tổng thể 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 quy toán kinh phí bỏ trừ phần sử dụng chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bỏ trừ phần sử dụng 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 (n cư).

2. Vì việc thi công nhà chung cư của tòa nhà chung cư mà kế hoạch quy định trong các văn bản sau đây thì phải có tối thiểu 50% hội đồng chủ tịch mới bàn giao tham dự:

a) Ủy thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do ủy nhiệm, bãi miễn hoặc bổ chức, miễn nhiệm; Trưởng hoặc Phó ban quản trị là hội đồng chủ tịch mới thì chủ tịch mới khác mới nhưng phải tổ chức thi công nhà chung cư;

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

c) Ủy thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do ủy nhiệm, bãi miễn hoặc bổ chức, miễn nhiệm trong trường hợp bất chấp lý do của các chi phí sử dụng chung nhà chung cư không ngừng tăng theo quy định tại Điều 3 của Quy chế này hoặc ủy thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 của Quy chế này.

⁸ Điều này 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. i v i h i ngh c m nhà chung c th ng niên mà k t h p quy t nh b u Tr ng ban qu n tr ho c quy t nh các v n quy nh t i i m b, i m d Kho n 1 i u 14 c a Quy ch này thì ph i có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a c m nhà chung c ó tham d .

4. Ban qu n tr nhà chung c có trách nhi m chu n b n i dung, thông báo th i gian, a i m và t ch c h p h i ngh chính th c cho các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c ; Ban qu n tr có th t ch c h p trừ b chu n b các n i dung cho cu c h p h i ngh chính th c.

5. Trong tr ng h p không s ng i tham d theo quy nh t i Kho n 2 i u này thì Ban qu n tr nhà chung c có v n b n ngh y ban nhân dân c p ph ng t ch c h i ngh nhà chung c theo quy nh t i Kho n 5, Kho n 6 i u 14 c a Quy ch này.

6. Tr ng h p qua giám sát, th o lu n t i h i ngh nhà chung c mà ch s h u nhà chung c phát hi n hành vi vi ph m v tài chính c a Ban qu n tr , thành viên Ban qu n tr nhà chung c thì tùy theo m c vi ph m, h i ngh nhà chung c có th quy t nh bãi mi n m t, m t s ho c toàn b thành viên Ban qu n tr nhà chung c và b u thay th các thành viên khác theo quy nh t i Kho n 2 ho c Kho n 3 và Kho n 5 i u này; n u ng i có hành vi vi ph m thu c di n b truy c u trách nhi m hình s thì h i ngh nhà chung c thông qua quy t nh ngh c quan có th m quy n xem xét, x lý trách nhi m hình s theo quy nh c a pháp lu t.

Trong tr ng h p c n thi t, h i ngh nhà chung c quy t nh l p t ki m tra ho c thuê n v có chuyên môn ki m tra s sách và vi c thu, chi tài chính c a Ban qu n tr nhà chung c ; tr ng h p thuê n v chuyên môn thì các ch s h u, ng i ang s d ng nhà chung c ph i óng góp kinh phí thanh toán chi phí cho n v này theo th a thu n.

i u 16. Thành ph n tham d và vi c bi u quy t t i h i ngh nhà chung c

1. i v i nhà chung c , c m nhà chung c có m t ch s h u thì thành ph n tham d h i ngh nhà chung c bao g m i di n ch s h u, ng i s d ng nhà chung c và m i i di n c a y ban nhân dân c p ph ng n i có nhà chung c tham d .

2. i v i nhà chung c , c m nhà chung c có nhi u ch s h u thì thành ph n tham d h i ngh nhà chung c c quy nh nh sau:

a) Tr ng h p t ch c h i ngh nhà chung c l n u thì thành ph n tham d bao g m i di n ch ut , i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao và m i i di n c a y ban nhân dân c p ph ng;

b) Trường hợp tất cả các hộ trong nhà chung cư bắt đầu sống và hộ trong nhà chung cư thì người thành phần tham dự bao gồm: người đi nhà chung cư, người đi nhà bán giao, người đi nhà thuê (nếu người đi nhà chung cư tích trong nhà chung cư), người đi nhà thuê (nếu người đi nhà chung cư phải thuê nhà chung cư) và người đi nhà thuê (nếu người đi nhà chung cư phải thuê nhà chung cư);

c)⁹ Người đi nhà chung cư hoặc người đi nhà chung cư khác trong nhà chung cư chỉ có quyền cho một người đi nhà chung cư hoặc người đi nhà chung cư khác trong nhà chung cư để tham dự hộ trong nhà chung cư.

3. Quy định về quy tắc hộ trong tòa nhà chung cư, các nhà chung cư tính theo nội dung và các quy định như sau:

a) Người đi nhà chung cư tất cả người đi nhà chung cư;

b) Người đi nhà chung cư khác trong nhà chung cư không phải là các nhà chung cư thì người đi nhà chung cư tích sàn xây dựng tổng người đi nhà chung cư tích sàn xây dựng các nhà chung cư theo thị trường phê duyệt tất cả nhà chung cư để có một người đi nhà chung cư.

4. Mọi quy định các hộ trong tòa nhà chung cư, các nhà chung cư thông qua theo nguyên tắc các hình thức biểu quyết hoặc biểu quyết; nội dung của các phiếu biểu quyết thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thành viên biểu quyết hộ trong nhà chung cư.

M 2

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 17. Ban quản trị nhà chung cư

1. Người đi nhà chung cư có nhu cầu sống 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 định này; Ban quản trị do hộ trong nhà chung cư, các nhà chung cư bầu theo các quy định và trách nhiệm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 41 của Quy định này.

2. Người đi nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhu cầu sống mà có đến 20 căn hộ thì hộ trong nhà chung cư quy 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 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 Điều này 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.

ng theo mô hình quy nh t i Kho n 3 i u 18 và th c hi n các quy n, trách nhi m quy nh t i Kho n 2 i u 41 c a Quy ch này;

b) Tr ng h p nhà chung c có nhi u ch s h u thì mô hình và nguyên t c ho t ng c a Ban qu n tr nhà chung c c th c hi n theo quy nh t i Kho n 1 i u này.

3. Ban qu n tr nhà chung c quy nh t i Kho n 1, Kho n 2 i u này có nhi m k ho t ng 03 n m và c b u l i t i h i ngh nhà chung c th ng niên c a n m cu i nhi m k , tr tr ng h p h p h i ngh nhà chung c b t th ng b u thay th Ban qu n tr .

4. Các quy t nh c a Ban qu n tr nhà chung c n u v t quá quy n h n quy nh t i i u 41 c a Quy ch này thì không có giá tr pháp lý; tr ng h p gây thi t h i n quy n và l i ích h p pháp c a các t ch c, cá nhân thì các thành viên Ban qu n tr ph i ch u trách nhi m b i th ng theo quy nh c a pháp lu t.

5. Tr ng h p nhà chung c ph i có n v qu n lý v n hành theo quy nh c a Lu t Nhà thì Ban qu n tr nhà chung c không c thuê ng i lao ng, không c thành l p các b ph n tr c thu c; tr ng h p nhà chung c không yêu c u ph i có n v qu n lý v n hành thì Ban qu n tr c thuê các d ch v riêng bi t qu n lý v n hành nhà chung c . Các thành viên Ban qu n tr nhà chung c ch u trách nhi m th c hi n các công vi c theo phân công t i quy ch ho t ng c a Ban qu n tr .

6. Ban qu n tr nhà chung c có kinh phí ho t ng do ch s h u, ng i s d ng nhà chung c óng góp hàng n m trên c s quy t nh c a h i ngh nhà chung c ; kinh phí này c ghi rõ trong quy ch ho t ng c a Ban qu n tr và c qu n lý thông qua m t tài kho n ho t ng c a Ban qu n tr ; Ban qu n tr nhà chung c ph i s d ng kinh phí ho t ng úng m c ích, không c dùng kinh doanh và ph i báo cáo vi c thu, chi t i cu c h p h i ngh nhà chung c th ng niên.

7. M c thù lao c a các thành viên Ban qu n tr nhà chung c do các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c óng góp theo quy t nh c a h i ngh nhà chung c trên c s i u ki n c th c a t ng tòa nhà, c m nhà chung c và t ng a ph ng, tr tr ng h p thành viên Ban qu n tr t ch i nh n thù lao.

Tr ng h p nhà chung c có n v qu n lý v n hành theo quy nh c a Lu t Nhà và Quy ch này thì ch s h u, ng i ang s d ng nhà chung c có trách nhi m óng thù lao qua n v này chi tr cho các thành viên Ban qu n tr ; kho n tí n này không ph i h ch toán vào ho t ng kinh doanh c a n v qu n lý v n hành. N u nhà chung c không có n v qu n lý v n hành theo quy nh c a Lu t Nhà và Quy ch này thì thù lao này do Ban qu n tr nhà chung c thu và chi tr cho t ng thành viên.

Điểm 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư¹⁰

1. Ban quản trị nhà chung cư, chủ nhà chung cư có nhu cầu sử dụng thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc công ty cổ phần. Hội đồng nhà chung cư quy định nội dung mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thẩm quyền tòa nhà, chủ nhà chung cư.

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

Việc biên soạn quy định và ghi biên bản của hợp tác xã 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, chủ nhà chung cư có mặt chức sử dụng thành lập và hoạt động theo mô hình tổ quản; các thành viên Ban quản trị thực hiện phân công thực hiện các quy định và trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này.

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

1¹¹. Đối với nhà chung cư có nhu cầu sử dụng thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sử dụng và đăng ký nhà chung cư; trường hợp người đăng ký nhà chung cư phân diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sử dụng của chủ sử dụng phân diện tích khác có quyền tham dự hội đồng nhà chung cư thì có thể cử làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có mặt chức sử dụng thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư là người đăng ký nhà chung cư.

2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lập biên bản kiến thức về quản lý, đăng ký nhà chung cư do cơ sở tạo, biên bản kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.

¹⁰ Điểm này 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 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.

đ i u 20. S ỉ ỉ ng, thành ph ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c

1¹². S ỉ ỉ ng thành vi ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c , c ỉ m nhà chung c ỉ do h ỉ ỉ ngh nhà chung c quy t ỉ nh theo nguy ỉ n t ỉ c sau ỉ y:

a) ỉ v ỉ m t ỉ tòa nhà ch ỉ c ỉ m t ỉ kh ỉ nhà (block) thì c ỉ t ỉ thi u 03 thành vi ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ ; tr ỉ ng h ỉ p m t ỉ tòa nhà c ỉ nhi u kh ỉ nhà (block) c ỉ chung kh ỉ ỉ n ỉ trên m t ỉ t ỉ thì m ỉ kh ỉ nhà (block) c ỉ t ỉ thi u 01 thành vi ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ ;

b) ỉ v ỉ m t ỉ c ỉ m nhà chung c ỉ thì c ỉ s ỉ ỉ ng t ỉ thi u 06 thành vi ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ .

2. Thành ph ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c , c ỉ m nhà chung c ỉ c ỉ nhi u ch ỉ s ỉ h u ỉ c quy ỉ nh nh ỉ sau:

a) Ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ a tòa nhà chung c ỉ bao g ỉ m 01 Tr ỉ ng ban, 01 ho ỉ c 02 Phó ban và các thành vi ỉ n khác do h ỉ ỉ ngh nhà chung c quy t ỉ nh.

Tr ỉ ng h ỉ p ch ỉ u t ỉ còn s ỉ h u ỉ đ ỉ n t ỉ ch ỉ trong nhà chung c ỉ thì ỉ đ ỉ n c ỉ a ch ỉ u t ỉ c ỉ th ỉ c ỉ h ỉ ỉ ngh nhà chung c ỉ b u làm Tr ỉ ng ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c ; tr ỉ ng h ỉ p kh ỉ ỉ ng c ỉ b u làm Tr ỉ ng ban thì ỉ c tham gia làm Phó ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c ;

b) Ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ a c ỉ m nhà chung c ỉ bao g ỉ m 01 Tr ỉ ng ban; m ỉ tòa nhà trong c ỉ m t ỉ ch ỉ c ỉ h ỉ p ỉ c 01 ho ỉ c 02 ỉ đ ỉ n làm Phó ban và các thành vi ỉ n khác do h ỉ ỉ ngh c ỉ m nhà chung c quy t ỉ nh.

Tr ỉ ng h ỉ p ch ỉ u t ỉ còn s ỉ h u ỉ đ ỉ n t ỉ ch ỉ trong c ỉ m nhà chung c ỉ thì ỉ đ ỉ n c ỉ a ch ỉ u t ỉ c ỉ th ỉ c ỉ h ỉ ỉ ngh c ỉ m nhà chung c ỉ b u làm Tr ỉ ng ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ m nhà chung c . M ỉ tòa nhà trong c ỉ m nhà chung c ỉ mà ch ỉ u t ỉ còn s ỉ h u ỉ đ ỉ n t ỉ ch ỉ thì ch ỉ u t ỉ c ỉ c ỉ đ ỉ n tham gia làm Phó Ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ a c ỉ m, tr ỉ tr ỉ ng h ỉ p ỉ đ ỉ n ch ỉ u t ỉ c ỉ a tòa nhà ó ỉ c b u làm Tr ỉ ng ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ a c ỉ m nhà chung c .

3. Thành ph ỉ n Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c , c ỉ m nhà chung c ỉ c ỉ m t ỉ ch ỉ s ỉ h u ỉ bao g ỉ m 01 Tr ỉ ng ban, 01 ho ỉ c 02 Phó ban và các thành vi ỉ n khác do h ỉ ỉ ngh c ỉ m nhà chung c quy t ỉ nh.

đ i u 21. Tách, nh ỉ p Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c

1. V ỉ c tách, nh ỉ p Ban qu ỉ n tr ỉ nhà chung c quy ỉ nh t ỉ ỉ i u này ch ỉ áp đ ỉ ng ỉ v ỉ nhà chung c c ỉ nhi u ch ỉ s ỉ h u ỉ và ỉ ã thành l ỉ p Ban qu ỉ n tr ỉ .

2. V ỉ c tách Ban qu ỉ n tr ỉ c ỉ a c ỉ m nhà chung c ỉ c ỉ quy ỉ nh nh ỉ sau:

¹² Kho ỉ n này ỉ c s ỉ a ỉ , b ỉ sung theo quy ỉ nh t ỉ kho ỉ n 7 ỉ i u 3 c ỉ a Thông t ỉ s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n ỉ m 2016 c ỉ a B ỉ Xây đ ỉ ng.

a) Trường hợp phân lập các chức năng của tòa nhà trong cùng một nhà chung cư có nhu cầu tách kh i c m nhà này thành lập Ban quản tr c a tòa nhà riêng thì ph i t ch c h i ngh c a tòa nhà l y ý ki n c a các ch s h u nhà chung cư ; n u có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a tòa nhà này ng ý (thông qua biên b n ngh t p th) thì thành viên Ban quản tr là i di n c a tòa nhà này g i biên b n ngh t p th n Ban quản tr c m nhà chung cư .

Sau khi g i biên b n ngh cho Ban quản tr c m nhà chung cư bi t, các ch s h u c a tòa nhà ngh tách kh i c m th ng nh t c ban t ch c lâm th i t ch c h i ngh nhà chung cư l n u theo quy nh t i các Khoản 1, 2, 3 và 4 i u 13 c a Quy ch này; vi c b u, xác nh thành ph n, s l ng và mô hình ho t ng c a Ban quản tr nhà chung cư c th c hi n theo quy nh t i M c này. i di n c a tòa nhà ang là thành viên Ban quản tr c m nhà chung cư s không c công nh n là thành viên Ban quản tr c a c m nhà này sau khi Ban quản tr tòa nhà chung cư c thành l p;

b) Trường hợp tòa nhà chung cư tách kh i c m mà i di n c a tòa nhà này ang là Tr ng ban quản tr c a c m nhà chung cư thì sau khi Ban quản tr c a tòa nhà c thành l p, Ban quản tr c m nhà chung cư ph i t ch c h p h i ngh c m nhà chung cư b t th ng b u thay th Tr ng ban quản tr c m nhà chung cư theo quy nh t i i u 14 c a Quy ch này;

c) Trường hợp phân lập các chức năng của các tòa nhà trong cùng một nhà chung cư có nhu cầu tách thành các Ban quản tr c a t ng tòa nhà riêng bi t thì sau khi các tòa nhà t ch c h i ngh tòa nhà chung cư có biên b n ngh t p th theo quy nh t i i m a Khoản này, Ban quản tr c m nhà chung cư ph i t ch c h p th ng nh t cách th c bàn giao h s , kinh phí b o trì c a t ng tòa nhà cho các Ban quản tr tòa nhà m i sau khi c thành l p.

Sau khi i di n c a tòa nhà g i biên b n ngh t p th n Ban quản tr c m nhà chung cư , các tòa nhà t i n hành t ch c h i ngh c a tòa nhà chung cư theo quy nh t i i m a Khoản này;

d) Th t c công nh n Ban quản tr nhà chung cư quy nh t i Khoản này c th c hi n theo quy nh t i i u 22 c a Quy ch này.

3. Vi c nh p Ban quản tr tòa nhà vào Ban quản tr c m nhà chung cư quy nh nh sau:

a) Trường hợp các tòa nhà chung cư ã có Ban quản tr ang ho t ng c l p và có i u ki n thành l p c m nhà chung cư theo quy nh c a Quy ch này thì các Ban quản tr tòa nhà này ph i t ch c h p th ng nh t thành l p Ban quản tr c m nhà chung cư ; biên b n h p ph i nêu rõ ph ng án nh p Ban quản tr c m nhà chung cư , vi c chuy n giao h s c a tòa nhà, h s

ho t ng c a Ban qu n tr và các kho n kinh phí ang do các Ban qu n tr tòa nhà qu n lý.

Ban qu n tr t ng tòa nhà ph i t ch c h p l y ý ki n c a các ch s h u tòa nhà; n u có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a m i tòa nhà ng ý nh p tòa nhà vào c m nhà chung c (thông qua biên b n ngh t p th) thì các Ban qu n tr c a các tòa nhà này có trách nhi m ph i h p t ch c h i ngh c m nhà chung c l n u. Vi c h p h i ngh c m nhà chung c l n u ph i tuân th các quy nh t i các Kho n 1, 2, 3, 4 i u 13 và i u 26 c a Quy ch này;

b) Tr ng h p tòa nhà chung c ã có Ban qu n tr ang ho t ng c l p mà có nhu c u nh p vào Ban qu n tr c a c m nhà chung c ã c thành l p thì Ban qu n tr tòa nhà và Ban qu n tr c m nhà chung c ph i t ch c h p và có biên b n th ng nh t v vi c nh p Ban qu n tr tòa nhà vào Ban qu n tr c m nhà chung c .

Sau khi có biên b n th ng nh t thì Ban qu n tr c m nhà chung c ph i t ch c h p l y ý ki n c a các ch s h u trong c m nhà chung c , Ban qu n tr c a tòa nhà ph i t ch c h p l y ý ki n c a các ch s h u c a tòa nhà ó; n u có t i thi u 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a c m nhà chung c và 50% i di n ch s h u c n h ã nh n bàn giao c a tòa nhà chung c ng ý nh p vào c m nhà chung c (thông qua biên b n th ng nh t t p th) thì Ban qu n tr tòa nhà này ph i t ch c h p h i ngh tòa nhà c i di n tham gia vào Ban qu n tr c m nhà chung c .

S l ng, thành ph n i di n c a tòa nhà tham gia vào Ban qu n tr c m nhà chung c c xác nh nh i v i các tòa nhà khác trong c m nhà chung c này; tr ng h p có i di n c a ch u t ang là Phó ban qu n tr c a tòa nhà thì i di n này c tham gia làm Phó ban qu n tr c a c m nhà chung c ;

c) Th t c công nh n Ban qu n tr c a c m nhà chung c quy nh t i Kho n này c th c hi n theo quy nh t i i u 22 c a Quy ch này.

4. Vi c bàn giao, qu n lý h s liên quan n tòa nhà, h s ho t ng c a Ban qu n tr nhà chung c và bàn giao các kho n kinh phí có liên quan i v i tr ng h p quy nh t i Kho n 2, Kho n 3 i u này c th c hi n nh sau:

a) i v i tr ng h p quy nh t i Kho n 2 i u này thì trong th i h n 07 ngày làm vi c, k t ngày Ban qu n tr tòa nhà m i có v n b n ngh , Ban qu n tr c m nhà chung c có trách nhi m bàn giao h s và toàn b các kho n kinh phí có liên quan n tòa nhà ã tách kh i c m sang cho Ban qu n tr m i c a tòa nhà qu n lý theo quy nh;

b) i v i tr ng h p quy nh t i Kho n 3 i u này thì trong th i h n 07 ngày làm vi c, k t ngày Ban qu n tr c m nhà chung c m i có v n b n

nghe, Ban quản trị của tòa nhà có trách nhiệm bàn giao hồ sơ của tòa nhà, hồ sơ hồ t... 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 của nhà chung cư quản lý theo quy định;

c) Ban quản trị tòa nhà chung cư hoặc chủ nhà chung cư có văn bản đồng ý kèm theo bản sao có chứng thực quy định của Ủy ban nhân dân cấp quận, thị xã, huyện ủy, Ban quản lý kinh phí bỏ trừ của chủ nhà hoặc tòa nhà chung cư đồng ý chuyển kinh phí này sang cho Ban quản trị quản lý;

d) Sau khi nhận chứng thực quy định tại mục Khoản này, chứng thực định lệ kinh phí có trách nhiệm chuyển toàn bộ số kinh phí còn lại theo quy định tại mục a, mục b Khoản này cho Ban quản trị quản lý; vì cần bàn giao hồ sơ hồ t... của Ban quản trị và chuyển giao các khoản kinh phí quy định tại Khoản này phải lập thành biên bản có ký của các bên có liên quan; vì vậy quản lý, số định các khoản kinh phí sau khi bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư mới thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà và Quy chế này.

Điều 22. Hình thức công nhận và thông báo hồ t... của Ban quản trị nhà chung cư

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày chứng nhận nhà chung cư (bao gồm trình hồ sơ của Ban quản trị lên Ủy ban nhân dân cấp quận, thị xã, huyện ủy; Ủy ban nhân dân cấp quận, thị xã, huyện ủy; Ủy ban nhân dân cấp quận, thị xã, huyện ủy khi tách, nhập Ban quản trị hoặc Ủy ban thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị nhà chung cư), Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 23 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp quận, thị xã, huyện ủy có nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đồng ý 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; trình hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp quận 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 hồ t... 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;

g) Trách nhiệm thi hành quy 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 của công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban quản trị; trường hợp nhà chung cư có nhu cầu sử dụng thì Ban quản trị phải lập tài khoản quản lý kinh phí bỏ trừ phần sử dụng 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 khác trên con dấu phải trùng với tên Ban quản trị đã được Ủy ban nhân dân cấp quận công nhận), trường hợp Ban quản trị đã có con dấu và có tài khoản chấp hành theo quy định.

5. Ban quản trị nhà chung cư có mặt chức sử dụng cho hoạt động kết thúc Ủy ban nhân dân cấp quận công nhận. Ban quản trị nhà chung cư có nhu cầu sử dụng cho hoạt động kết thúc khi có con dấu đăng ký theo quy định của pháp luật và có các tài khoản chấp hành theo quy định của Quy chế này.

Đối với Ban quản trị nhà chung cư có nhu cầu sử dụng đã có con dấu, có tài khoản chấp hành theo quy định mà không thực hiện đăng ký 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 thực hiện các giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.

Điều 23. Hình thức công nhận Ban quản trị nhà chung cư

1. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư lần đầu thì hình thức công nhận Ban quản trị bao gồm:

a) Văn bản quy định 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 chấp hành 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 bổ sung Ban quản trị nhà chung cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban quản trị mới do bất kỳ lý do nào theo quy định hoặc bổ sung thay thế Trưởng

ban, Phó ban quản trị thì hình thức công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

- a) Văn bản công nhận của Ban quản trị;
- b) Bảng quy tắc nhà công nhận Ban quản trị nhà chung cư;
- c) Biên bản họp hội nghị nhà chung cư và việc bầu lựa, bổ nhiệm thay thế Ban quản trị hoặc bổ nhiệm 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);
- e) Quy chế hoạt động của Ban quản trị căn cứ hình thức nhà chung cư thông qua (nếu có sẵn, bổ sung quy chế này).

3. Trường hợp tách Ban quản trị căn cứ nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 điều 21 của Quy chế này thì hình thức công nhận Ban quản trị căn cứ quy định như sau:

a) Trường hợp công nhận Ban quản trị căn cứ tòa nhà sau khi tách căn cứ nhà chung cư thì hình thức bao gồm các giấy tờ quy định tại Khoản 1 điều này kèm theo biên bản thành lập tách căn cứ nhà chung cư căn cứ đi kèm các hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại điểm a Khoản 2 điều 21 của Quy chế này; trường hợp thu căn cứ quy định tại điểm c Khoản 2 điều 21 của Quy chế này thì phải có thêm bảng quy tắc nhà công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

b) Trường hợp công nhận Ban quản trị căn cứ căn cứ nhà chung cư sau khi có tòa nhà tách căn cứ thì hình thức bao gồm văn bản công nhận của Ban quản trị căn cứ nhà chung cư, bảng quy tắc nhà công nhận Ban quản trị căn cứ nhà chung cư, danh sách các thành viên Ban quản trị căn cứ nhà chung cư còn lại (ghi rõ họ tên và vị trí của từng thành viên Ban quản trị); trường hợp phải bầu lựa Trưởng ban quản trị căn cứ 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 và việc bầu Trưởng ban và danh sách người bầu.

4. Trường hợp nhập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 3 điều 21 của Quy chế này thì hình thức công nhận Ban quản trị căn cứ nhà chung cư căn cứ quy định như sau:

a) Trường hợp công nhận Ban quản trị căn cứ nhà chung cư sau khi nhập các Ban quản trị căn cứ tòa nhà thì hình thức bao gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này, biên bản công nhận nhập căn cứ căn cứ nhà chung cư theo quy định tại điểm a Khoản 3 điều 21 của Quy chế này và bảng quy tắc nhà công nhận các Ban quản trị tòa nhà chung cư;

b) Trường hợp nghị công nhân Ban quản trị của nhà chung cư do nhà quản trị của tòa nhà vào Ban quản trị của nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm văn bản nghị của Ban quản trị nhà chung cư, biên bản họp nhất định của các chủ sở hữu tòa nhà; công nhân chung cư và biên bản họp Hội nghị của tòa nhà chung cư có nhu cầu nhập vào công trình theo quy định tại Điều 3 của Quy chế này, danh sách các thành viên Ban quản trị của công trình (bao gồm thành viên mới của tòa nhà nhập vào công trình) và bảng Quy trình công nhân Ban quản trị tòa nhà, công nhân 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, công nhân chung cư do Hội nghị nhà chung cư thông qua, báo cáo công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Quy chế này, quy định của pháp luật về nhà và pháp luật có liên quan.

2. Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, công nhân 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 nội dung họp, địa điểm họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quy định về các văn bản trách nhiệm, quy định của Ban quản trị, hình thức quy định của Ban quản trị;

c) Quy định về việc của Ban quản trị và trách nhiệm của thành viên Ban quản trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban quản trị, ký kết hợp đồng với nhà quản lý vận hành, vận hành phòng sinh hoạt 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) Quy định về cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban quản trị;

e) Việc tiếp nhận, phân phối 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 nếu có hành vi vi phạm;

f) Công bố báo cáo, thông qua quy định về các khoản chi của Ban quản trị; nội dung trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban quản trị;

g) Các nội dung khác tùy thuộc vào các thẩm cấp tòa nhà, cộng đồng chung cư.

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

a) Quy định về các khoản thu do Ban quản trị quản lý, tên gọi, nội dung chi tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí báo trì phần sinh hoạt chung do Ban quản trị quản lý, quy định về khoản tiền kinh phí báo trì phần sinh hoạt chung của nhà chung cư;

b) Quy định về mặt lao động thành viên Ban quản trị và các chi phí phát sinh cho hoạt động của Ban quản trị;

c) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban quản trị ký duyệt chi các kinh phí hoạt động của Ban quản trị, ký văn bản đồng ý rút kinh phí báo trì phần sinh hoạt chung của nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với báo trì, ban quản lý vận hành;

d) Quy định quy trình rút tiền và các hồ sơ giấy tờ cần làm thủ tục rút tiền từ các tài khoản do Ban quản trị quản lý;

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

f) Quy định mặt tiền mặt tiền của Ban quản trị để rút tiền về thanh toán cho báo trì sinh hoạt chung của nhà chung cư; quy định mặt kinh phí Ban quản trị để báo trì các công việc phát sinh mà không phải là chi phí nhà chung cư hoặc xin ý kiến của các chủ nhà chung cư quyết định;

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

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

Điều 25. Biện pháp quy định thông qua các quy định của Ban quản trị nhà chung cư

1. Các quy định của Ban quản trị nhà chung cư, cộng đồng chung cư 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 tất cả các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị (nếu có con dấu). Trường hợp một phần biểu quyết tán thành ít hơn 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cùng lúc xác định theo biểu quyết của Trường ban hoặc Phó ban chấp hành (nếu có Trường ban), trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 điều này.

2. Trong trường hợp nhà chung cư có nhu cầu sửa chữa thì các chủ sở hữu căn hộ sau đây được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cộng nhà chung cư tán thành:

- a) Chủ sở hữu căn hộ thay đổi nhân viên quản lý vận hành;
- b) Quy định nội quy chung cư nhân viên thực hiện bảo trì;
- c) Chủ sở hữu căn hộ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Các chủ sở hữu căn hộ, yêu cầu của Ban quản trị căn hộ về chi phí trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

3. Trong quy định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sửa chữa chung cư của nhà chung cư có nhu cầu sửa chữa thì thực hiện bảo trì theo quy định sau đây:

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

b) Trường hợp Ban quản trị căn hộ nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sửa chữa chung cư của căn hộ nhà chung cư thì phải có 100% thành viên Ban quản trị căn hộ nhà chung cư đồng ý; nếu chủ sở hữu căn hộ phần sửa chữa chung cư tạm thời hoặc tạm thời tòa nhà trong căn hộ thì phải có Trường hợp ban và 100% số thành viên Ban quản trị là người đi kèm tạm thời tòa nhà đó đồng ý, trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

Điều 26. Nhiệm vụ, quyền hạn của thành viên Ban quản trị căn hộ căn hộ nhà chung cư

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị căn hộ nhà chung cư, căn hộ nhà chung cư 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 (trong trường hợp nhà chung cư có nhu cầu sửa chữa);

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

d) Trường hợp Ban quản trị của tòa nhà chung cư tách khỏi căn hộ nhà chung cư trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 của Quy chế này;

đ) Thành viên Ban quản trị của tòa nhà nhập vào căn hộ 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, cư dân nhà chung cư thực hiện khi có nghị quyết của Ban quản trị hoặc nghị quyết của hội đồng cư dân trong các trường hợp sau đây:

a) Ban quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho hội đồng cư dân 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 ít nhất 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 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 thực hiện nhà chung cư bắt theo quy định quy định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là hội đồng cư dân thì hội đồng cư dân khác thay thế mà không phải thực hiện nhà chung cư bắt theo quy định;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc diện quy định tại Điều 14 của Quy chế này thì Ban quản trị xuất trình và gửi xin ý kiến của các hội đồng cư dân; nếu có ít nhất 50% hội đồng cư dân đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quy định của hội đồng cư dân nhà chung cư đồng ý thì người được xuất trình công nhận là thành viên Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không có số người đồng ý theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này thì phải thực hiện nhà chung cư bắt theo quy định 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 cư dân nhà chung cư thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị cư dân nhà chung cư hoặc bầu thay thế Trưởng ban quản trị thì phải thực hiện cư dân nhà chung cư bắt theo quy định quy định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị cư dân nhà chung cư không thuộc diện quy định tại Điều 14 của Quy chế này thì Ban quản trị xuất trình và gửi xin ý kiến của các hội đồng cư dân của tòa nhà có thành viên Ban quản trị cư dân thay thế; nếu có ít nhất 50% hội đồng cư dân đã nhận bàn giao của tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quy định của hội đồng cư dân nhà chung cư đồng ý thì người được xuất trình công nhận

là thành viên Ban quản trị chung cư; trường hợp không có sự đồng ý theo quy định thì phải họp hội đồng quản trị chung cư bắt buộc của tòa nhà này bằng văn bản thay thế theo quy định của Quy chế này.

Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị chung cư là điều kiện bắt buộc thì chi tiết khác thay thế mà không phải chờ hội đồng quản trị chung cư bắt buộc.

M 3

QUY ĐỊNH VỀ HÀNH ĐỘNG CHUNG CƯ

Đ 27. Về quy định về hành động chung cư¹³

1. Quy định về hành động chung cư có thể là chi tiết hoặc miễn khác có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

2. Khi chi tiết hội đồng quản trị chung cư lên thì chi tiết có trách nhiệm tổ chức việc quy định về hành động chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chi tiết không có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê miễn có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định chi tiết về quy định về hành động.

3. Sau khi chi tiết hội đồng quản trị chung cư lên, việc lựa chọn miễn quy định về hành động chung cư chi tiết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội đồng quản trị chung cư tổ chức việc quy định về hành động theo hình thức tổ chức hoặc thuê miễn có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định chi tiết về quy định về hành động;

b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chi tiết có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quy định về hành động thì Ban quản trị nhà chung cư và chi tiết đồng thời chi tiết tổ chức ký hợp đồng dịch vụ quy định về hành động chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chi tiết không có chi tiết, nội dung hoặc chi tiết, nội dung theo quy định Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì không tham gia quy định về hành động hoặc chi tiết tham gia quy định về hành động nhưng không áp dụng các yêu cầu theo thứ tự trong hợp đồng dịch vụ thì hội đồng quản trị chung cư tổ chức việc lựa chọn miễn khác có điều kiện về chi tiết, nội dung theo quy định chi tiết về quy định về hành động.

¹³ Điều này có sự bổ sung theo quy định khoản 8 Điều 3 của Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

4. M i tòa nhà chung c ch có 01 n v qu n lý v n hành. i v i c m nhà chung c thì có th có m t n v qu n lý v n hành chung ho c có nhi u n v th c hi n qu n lý v n hành riêng cho t ng tòa nhà theo quy t nh c a h i ngh c m nhà chung c . Tr ng h p m i tòa nhà trong c m có m t n v qu n lý v n hành riêng thì Ban qu n tr c m nhà chung c th ng nh t v i các n v qu n lý v n hành th c hi n qu n lý v n hành các công trình, h th ng k thu t dùng chung cho c m nhà chung c .

5. n v qu n lý v n hành nhà chung c có th ký k t h p ng v i các doanh nghi p cung c p d ch v th c hi n các d ch v qu n lý v n hành nhà chung c nh ng ph i ch u trách nhi m v ch t l ng cung c p d ch v theo n i dung h p ng ã ký k t v i Ban qu n tr nhà chung c .

i u 28. Công khai thông tin v n v qu n lý v n hành nhà chung c¹⁴

1. Khi áp ng i u ki n v ch c n ng, n ng l c th c hi n qu n lý v n hành nhà chung c , n v qu n lý v n hành có v n b n ghi rõ tên, a ch, s i n tho i liên l c kèm theo b n sao có ch ng th c các gi y t ch ng minh i u ki n quy nh t i Kho n 2 i u 105 c a Lu t Nhà g i S Xây d ng n i n v qu n lý v n hành t tr s chính ho c C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n. S Xây d ng n i n v qu n lý v n hành t tr s chính, C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n ki m tra h s , n u i u ki n thì ng t i công khai thông tin trên C ng thông tin i n t c a n v mình ph c v công tác qu n lý; tr ng h p ch a gi y t thì S Xây d ng, C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n thông báo ngh n v qu n lý v n hành b sung các gi y t còn thi u.

H i ngh nhà chung c tham kh o các thông tin c ng t i trên C ng thông tin i n t c a S Xây d ng ho c C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n l a ch n n v qu n lý v n hành nhà chung c cho phù h p v i i u ki n c th c a t ng tòa nhà chung c , c m nhà chung c .

2. N i dung thông tin cung c p S Xây d ng, C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n ng t i bao g m: tên n v qu n lý v n hành; h và tên ng i i di n theo pháp lu t; a ch và s i n tho i liên l c c a n v qu n lý v n hành.

3. Khi có thay i m t trong các thông tin quy nh t i Kho n 2 i u này ho c khi ch m d t ho t ng ho c khi b gi i th , phá s n, n v qu n lý v n

¹⁴ i u này ã c bãi b , s a i b sung theo quy nh t i kho n 10 i u 2 c a Thông t s 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng và theo quy nh t i kho n 9 i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng.

hành có trách nhiệm thông báo đến Sở Xây dựng nơi ban hành quy định và hành
tức tris chính, Các Quy định nhà và th tr ng b t ng s n i u ch nh ho c
xóa thông tin.

Tr ng h p c quan ng t i thông tin ho c c quan có th m quy n khi t
ch c ki m tra, thanh tra mà phát hi n n v qu n lý v n hành ã ch m d t ho t
ng ho c ã gi i th , phá s n ho c không còn i u ki n qu n lý v n hành
theo quy nh thì n v ó b xóa thông tin trên C ng thông tin i n t c a c
quan n i ã ng t i thông tin.

Đ i u 29. H p ng d ch v qu n lý v n hành nhà chung c

1¹⁵. Vi c qu n lý v n hành nhà chung c ph i c th c hi n thông qua
h p ng d ch v qu n lý v n hành nhà chung c ký gi a n v qu n lý v n
hành và Ban qu n tr nhà chung c .

H p ng d ch v qu n lý v n hành nhà chung c do các bên ký k t ph i
có các n i dung chính quy nh t i Kho n 2 i u này và c l p theo m u
h ng d n tham kh o t i ph l c s 02 ban hành kèm theo Quy ch này

2. H p ng d ch v qu n lý v n hành nhà chung c bao g m các n i
dung sau ây:

- a) H tên, a ch , ng i i di n tham gia ký k t h p ng;
- b) Quy mô, di n tích các b ph n trong và ngoài nhà chung c thu c ph n
s h u chung c n qu n lý v n hành;
- c) N i dung và yêu c u v ch t l ng, s l ng, th i gian, a i m cung
c p d ch v qu n lý v n hành;
- d) Giá d ch v qu n lý v n hành tính theo n v mét vuông (m^2) s d ng;
ph ng th c óng các kho n phí;
) Th i h n th c hi n h p ng d ch v ;
- e) Các tr ng h p ch m d t h p ng;
- g) Quy n và ngh a v c a các bên; trách nhi m ph i h p c a các bên; vi c
x lý các tranh ch p v n i dung c a h p ng;
- h) Các th a thu n khác;
- i) Hi u l c c a h p ng.

¹⁵ Kho n này c s a i theo quy nh t i kho n 10 i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng
12 n m 2016 c a B Xây d ng.

3. Việc nghiệm thu, thanh toán, quy t toán và thanh lý h p ng d ch v qu n lý v n hành nhà chung c c th c hi n theo th a thu n trong h p ng và theo quy nh c a pháp lu t dân s .

Đ i u 30. Giá d ch v qu n lý v n hành nhà chung c

1. Giá d ch v qu n lý v n hành nhà chung c c xác nh theo quy nh t i Đ i u 106 c a Lu t Nhà , c c n c vào t ng nhà chung c và trên c s th a thu n v i n v qu n lý v n hành. Tr ng h p nhà chung c ã c bàn giao a vào s d ng nh ng ch a t ch c c h i ngh nhà chung c l n u thì giá d ch v qu n lý v n hành do ch u t quy t nh và c ghi rõ trong h p ng mua bán, thuê mua c n h ; sau khi t ch c c h i ngh nhà chung c thì giá d ch v do h i ngh nhà chung c quy t nh trên c s th ng nh t v i n v qu n lý v n hành.

2. Giá d ch v qu n lý v n hành nhà chung c c xác nh b ng t i n Vi t Nam ng và tính trên m i mét vuông (m^2) di n tích s d ng c n h ho c ph n di n tích khác trong nhà chung c (xác nh theo di n tích thông th y).

3. i v i nhà chung c có m c ích s d ng h n h p thì giá d ch v qu n lý v n hành áp d ng i v i ph n di n tích v n phòng, d ch v , th ng m i và di n tích thu c s h u riêng dùng làm ch xe ô tô c xác nh theo nguyên t c sau ây:

a) Giá d ch v qu n lý v n hành áp d ng i v i ph n di n tích v n phòng, d ch v , th ng m i do các bên th a thu n trên c s tình hình th c t c a ho t ng kinh doanh, d ch v , v n phòng và c a t ng v trí nhà chung c ;

b) Giá d ch v qu n lý v n hành áp d ng i v i ph n di n tích thu c s h u riêng dùng làm ch xe ô tô do các bên th a thu n và có th c tính th p h n giá d ch v qu n lý v n hành áp d ng i v i c n h trong cùng m t tòa nhà. Quy nh này c ng áp d ng i v i ph n di n tích thu c s h u riêng dùng làm ch xe ô tô c a nhà chung c ch có m c ích ;

c) Tr ng h p các bên không th a thu n c giá d ch v quy nh t i Đ i m a, Đ i m b Kho n này thì xác nh theo khung giá d ch v do y ban nhân dân c p t nh n i có nhà chung c ó quy nh.

4. n v qu n lý v n hành nhà chung c xác nh c th và thu kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c c a các ch s h u, ng i s d ng trên c s m c giá c xác nh theo quy nh t i Đ i u này.

Đ i u 31. Kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c

1. Kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c do các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c óng hàng tháng ho c theo nh k (bao g m c tr ng h p ã nh n bàn giao c n h , di n tích khác trong nhà chung c mà ch a s d ng)

n v qu n lý v n hành th c hi n các công vi c quy nh t i Kho n 1 i u 10 c a Quy ch này.

2. Kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c c tính b ng giá d ch v qu n lý v n hành quy nh t i i u 30 c a Quy ch này nhân (x) v i di n tích (m^2) s d ng c n h ho c ph n di n tích khác không ph i c n h trong nhà chung c .

3. Di n tích s d ng c n h ho c ph n di n tích khác không ph i c n h trong nhà chung c làm c s tính kinh phí qu n lý v n hành c quy nh nh sau:

a) Tr ng h p ã c c p Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s ng n li n v i t (sau ây g i chung là Gi y ch ng nh n) thì di n tích làm c s tính kinh phí qu n lý v n hành là di n tích ghi trong Gi y ch ng nh n;

b) Tr ng h p ch a c c p Gi y ch ng nh n thì di n tích làm c s tính kinh phí qu n lý v n hành là di n tích s d ng thu c s h u riêng c a ch s h u (di n tích thông th y c xác nh theo quy nh t i Kho n 2 i u 101 c a Lu t Nhà); di n tích này c xác nh trong h p ng mua bán, thuê mua c n h ho c xác nh theo th c t .

4. i v i nhà chung c thu c s h u nhà n c thì vi c thu kinh phí qu n lý v n hành c th c hi n theo giá d ch v quy nh t i i m a Kho n 5 i u 106 c a Lu t Nhà .

M c 4

B O TRÌ NHÀ CHUNG C

i u 32. Nguyên t c b o trì nhà chung c

1. Ch s h u nhà chung c có trách nhi m b o trì ph n s h u riêng và óng góp kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c duy trì ch t l ng c a nhà và b o m an toàn trong quá trình s d ng.

2. Vi c b o trì ph n s h u riêng không c làm nh h ng n ph n s h u riêng c a các ch s h u khác và các h th ng công trình, thi t b thu c s h u chung, s d ng chung c a nhà chung c .

3. Vi c b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c có m c ích và nhà chung c có m c ích s d ng h n h p nh ng không phân chia riêng bi t c ph n s h u chung c a khu c n h và khu v n phòng, d ch v , th ng m i c th c hi n theo k ho ch b o trì do h i ngh nhà chung c thông qua và theo quy trình b o trì tòa nhà, quy trình b o trì thi t b ã c l p theo quy nh c a Quy ch này.

4. Việc bố trí phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt các phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu vực phòng, dịch vụ, thang máy các thiết bị khác theo nguyên tắc sau đây:

a) Việc phân bổ sở hữu chung của khu căn hộ và phần sở hữu chung của các tòa nhà thì các chủ sở hữu thiết bị bố trí theo kế hoạch đã ghi trong nhà chung cư thông qua và quy trình bố trí đã đề cập, trừ trường hợp có những thiệt hại do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;

b) Việc phân bổ sở hữu chung của khu vực phòng, dịch vụ, thang máy thì chủ sở hữu khu căn hộ này thiết bị bố trí theo quy trình bố trí tòa nhà và quy trình bố trí hạ tầng thiết bị đã đề cập theo quy định.

5. Việc bố trí phần sở hữu chung của các căn nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng căn nhà chung cư thiết bị.

6. Chủ sở hữu, Ban quản trị nhà chung cư hoặc chủ thuê cá nhân, nếu có khiếu nại, nguyện vọng công việc cần bố trí theo quy định thiết bị bố trí.

Điều 33. Kế hoạch bố trí phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Kế hoạch bố trí phần sở hữu chung của nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua áp dụng việc các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điều 4 của Quy chế này.

2. Chủ tịch có trách nhiệm lập kế hoạch bố trí báo cáo hội nghị nhà chung cư lên hội đồng quản trị; việc hội nghị nhà chung cư các liên kết tiếp thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với ban quản lý vận hành hoặc nếu có nguyện vọng bố trí lập kế hoạch bố trí báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua.

3. Kế hoạch bố trí phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 4 của Quy chế này đề cập và thông qua trên cơ sở quy trình bố trí phần xây dựng của tòa nhà, quy trình bố trí hạ tầng thiết bị do chủ tịch cùng lập và hiện trạng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

a) Các hạng mục thiết bị bố trí trong năm và dự kiến cho 03 năm 05 năm sau đó; dự kiến các hạng mục bố trí tiếp theo trong năm (nếu có);

b) Thời gian và tiến độ thiết bị việc tiếp theo hạng mục cần bố trí trong năm;

c) Dự kiến kinh phí thiết bị tiếp theo hạng mục cần bố trí;

d) Trách nhiệm hồ sơ, tổ chức kiểm tra các chi nhánh có liên quan ở khu vực công bố; trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc công bố của Ban quản trị nhà chung cư;

) Các văn bản khác có liên quan.

Điều 34. Các hình thức của nhà chung cư có sẵn kinh phí công bố thông tin chung cư

1. Công bố các hình thức và phân định tích tụ chi nhánh chung cư quy định tại Điều 1 và Điều 2 khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà chung cư.

2. Công bố hình thức các thiết bị thu chi nhánh chung cư của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống 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, cắt thu lỗi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.

3. Công bố hình thức hệ thống kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại Điều 1 khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà chung cư.

4. X lý nội thất nội thất, hút bụi phốt pho; cây vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.

5. Các hình thức khác của nhà chung cư thu chi nhánh chung cư các chi nhánh của nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà chung cư.

Điều 35. Ký kết hợp đồng công bố và thực hiện công bố thông tin chung cư của nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, chủ nhà khu vực phòng, dịch vụ, thẩm mỹ nội thất và ký kết hợp đồng công bố theo quy định sau đây:

a) Nội dung phần xây dựng của tòa nhà thì trừ chi phí thuê nội dung quản lý vận hành thực hiện công bố (nếu nhà chung cư có nội dung quản lý vận hành và nội dung này có nội dung công bố); trong hợp đồng nhà chung cư không yêu cầu phải có nội dung quản lý vận hành hoặc có nội dung này nhưng không có nội dung công bố thì thuê nội dung khác có nội dung công bố thực hiện công bố;

b) Nội dung hình thức thiết bị thu chi nhánh chung cư thì có thể thuê hoặc quy định cho nội dung quản lý vận hành thuê nội dung cung cấp thiết bị hoặc nội dung khác có nội dung công bố thiết bị thực hiện công bố; trong hợp đồng phải thay đổi thiết bị thì nội dung cung cấp thiết bị phải thực hiện công bố hành sự phù hợp theo thẩm định do nhà sản xuất quy định; hình thức nội dung hành thì thực hiện công bố hoặc thay đổi theo quy định tại Điều này.

2. n v b o t r i p h i t h c h i n b o t r i t h e o q u y t r i n h b o t r i ã c l p t h e o q u y n h , p h i b o m a n t o à n c h o c h s h u v à n g i s d n g t r o n g q u á t r i n h b o t r i , p h i t u à n t h t i n v à c á c t h a t h u n t r o n g h p n g b o t r i ã k ý k t .

3. H p n g b o t r i c l p v à k ý k t g i a B a n q u n t r n à c h u n g c h o c c h s h u k h u v n p h o n g , d c h v , t h n g m i v i n v t h c h i n b o t r i t h e o q u y n h c a p h á p l u t . T r n g h p n à c h u n g c k h o n g p h i c ó B a n q u n t r t h i i d i n c h s h u q u n l ý n à c h u n g c k ý h p n g v i n v c ó n n g l c b o t r i .

4. K h i k t t h ú c c o n g v i c b o t r i , c á c b ê n p h i t c h c n g h i m t h u h o à n t h à n h c o n g v i c b o t r i ; v i c t h a n h , q u y t t o à n k i n h p h í b o t r i c t h c h i n t h e o t h a t h u n t r o n g h p n g v à p h i c ó y h ó a n , c h n g t t h e o q u y n h c a p h á p l u t .

í u 36. L p , b à n g i a o v à q u n l ý k i n h p h í b o t r i p h n s h u c h u n g c a n à c h u n g c c ó n h i u c h s h u

1. C h u t c ó t r á c h n h i m l p t à i k h o n t i t c h c t í n d n g a n g h o t n g t i V i t N a m t m q u n l ý k i n h p h í b o t r i p h n s h u c h u n g c a n à c h u n g c c ó n h i u c h s h u t h e o q u y n h c a N g h n h s 99/2015/N -C P n g à y 20 t h á n g 10 n m 2015 c a C h í n h p h q u y n h c h i t i t v à h n g d n t h i h à n h m t s i u c a L u t N à (s a u â y g i c h u n g l à N g h n h s 99/2015/N -C P) .

2. i v i n à c h u n g c c ó m c í c h , n à c h u n g c c ó m c í c h s d n g h n h p n h n g k h o n g p h à n c h i a r i e n g b i t c p h n s h u c h u n g c a k h u c n h v à k h u v n p h o n g , d c h v , t h n g m i t h i s a u k h i t c h c h i n g h n à c h u n g c l n u , v i c l p t à i k h o n , b à n g i a o v à q u n l ý k i n h p h í b o t r i p h n s h u c h u n g c t h c h i n n h s a u :

a)¹⁶ B a n q u n t r n à c h u n g c m m t t à i k h o n t i n g i c h u y ê n d ù n g t i m t t c h c t í n d n g a n g h o t n g t i V i t N a m q u n l ý , s d n g k i n h p h í b o t r i p h n s h u c h u n g c a c t o à n à c h u n g c ;

b) T r o n g t h i h n 07 n g à y l à m v i c , k t n g à y B a n q u n t r c ó v n b n n g h c h u y n g i a o k i n h p h í b o t r i , c h u t c ó t r á c h n h i m c h u y n g i a o k i n h p h í b o t r i ã t h u c a n g i m u a , t h u ê m u a v à k i n h p h í b o t r i m à c h u t p h i n p i v i p h n d i n t í c h g i l i k h o n g b à n , k h o n g c h o t h u ê m u a h o c c h a b à n , c h a c h o t h u ê m u a t h e o q u y n h t i i m b K h o n l i u 108 c a L u t N à s a n g t à i k h o n d o B a n q u n t r n à c h u n g c l p t h e o q u y n h t i i m a K h o n n à y q u n l ý , s d n g t h e o q u y n h c a p h á p l u t ;

c) C h t à i k h o n t i n g i k i n h p h í b o t r i i v i n à c h u n g c c ó m c í c h c ó t h d o m t t h à n h v i ê n h o c n h i u t h à n h v i ê n B a n q u n t r n g t ê n

¹⁶ i m n à y c s a i , b s u n g t h e o q u y n h t i k h o n 11 i u 3 c a T h o n g t s 28/2016/TT-BXD n g à y 15 t h á n g 12 n m 2016 c a B X à y d n g .

ng ch tài kho n; ch tài kho n ti n g i kinh phí b o trì i v i nhà chung c có m c ích s d ng h n h p là ng ch tài kho n, g m 01 thành viên Ban qu n tr là i di n ch s h u khu c n h và 01 thành viên Ban qu n tr là i di n ch s h u khu v n phòng, d ch v , th ng m i.

K h n g i ti n và tên ng i ng ch tài kho n ti n g i kinh phí b o trì quy nh t i Kho n này c quy nh trong quy ch thu, chi tài chính c a Ban qu n tr nhà chung c do h i ngh nhà chung c thông qua.

3. i v i nhà chung c có m c ích s d ng h n h p mà phân chia riêng bi t c ph n s h u chung c a khu c n h và khu v n phòng, d ch v , th ng m i thì sau khi t ch c h i ngh nhà chung c l n u, vi c l p tài kho n, bàn giao và qu n lý kinh phí b o trì ph n s h u chung c th c hi n nh sau:

a)¹⁷ Ban qu n tr nhà chung c m m t tài kho n chuyên dùng t i m t t ch c tín d ng ang ho t ng t i Vi t Nam qu n lý, s d ng kinh phí b o trì ph n s h u chung c a khu c n h và kinh phí b o trì ph n s h u chung c a c tòa nhà chung c ;

b) K h n ti n g i và ch tài kho n ti n g i kinh phí b o trì quy nh t i i m a Kho n này c xác nh nh i v i tr ng h p nhà chung c có m c ích quy nh t i i m c Kho n 2 i u này;

c) Ch s h u ph n di n tích khu v n phòng, d ch v , th ng m i có trách nhi m t qu n lý kinh phí c l i theo quy nh t i i m b Kho n 4 i u này b o trì ph n s h u chung c a khu ch c n ng này;

d) Vi c bàn giao kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c quy nh t i Kho n này c th c hi n theo quy nh t i Kho n 4 i u này.

4. Vi c bàn giao, qu n lý kinh phí b o trì i v i tr ng h p quy nh t i Kho n 3 i u này c quy nh nh sau:

a) Trong th i h n 07 ngày làm vi c, k t ngày nh n c v n b n ngh c a Ban qu n tr nhà chung c , ch u t có trách nhi m chuy n giao kinh phí b o trì ã thu c a ng i mua, thuê mua và kinh phí b o trì mà ch u t ph i n p i v i ph n di n tích c n h không bán, không cho thuê mua ho c ch a bán, ch a cho thuê mua theo quy nh t i i m b Kho n 1 i u 108 c a Lu t Nhà sang tài kho n do Ban qu n tr ã l p theo quy nh t i i m a Kho n 3 i u này qu n lý, s d ng theo quy nh;

¹⁷ i m này c s a i, b sung theo quy nh t i kho n 11 i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

b) i v i ph n kinh phí b o trì mà ch u t ph i n p cho ph n di n tích v n phòng, d ch v , th ng m i thì ch u t chuy n ph n kinh phí theo t l ã th ng nh t v i ng i mua, thuê mua trong h p ng mua bán, thuê mua c n h quy nh t i Kho n 5 i u 108 c a Lu t Nhà ho c ã th ng nh t trong h i ngh nhà chung c (n u ch a th a thu n trong h p ng mua bán, thuê mua c n h) sang tài kho n do Ban qu n tr l p quy nh t i i m a Kho n 3 i u này qu n lý, b o trì ph n s h u chung c a c tòa nhà; i v i ph n kinh phí còn l i thì ch u t c t qu n lý và s d ng theo quy nh t i i m c Kho n 3 i u này.

5. Tr ng h p thành l p c m nhà chung c thì c n c vào m c ích s d ng c a t ng tòa nhà, Ban qu n tr c m nhà chung c ph i l p các tài kho n riêng qu n lý kinh phí b o trì cho t ng tòa nhà theo quy nh t i các Kho n 2, 3 và 4 i u này.

6. Bên bàn giao và bên nh n bàn giao kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c quy nh t i i u này có trách nhi m làm th t c quy t toán s li u kinh phí này tr c khi ti n hành vi c bàn giao kinh phí. Tài li u quy t toán kinh phí b o trì ph n s h u chung bao g m:

a) Biên b n xác nh các ph n di n tích, thi t b thu c s h u chung c a nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà ;

b) Biên b n xác nh t ng s kinh phí b o trì ã thu theo quy nh c a pháp lu t v nhà , trong ó xác nh rõ s ti n ã thu c a ng i mua, thuê mua và s ti n ch u t ph i n p theo quy nh; tên, s tài kho n, n i m tài kho n ti n g i kinh phí b o trì mà ch u t ang qu n lý;

c) B ng kê các công vi c b o trì ph n s h u chung mà ch u t ã th c hi n kèm theo hóa n, ch ng t ch ng minh s ti n b o trì ã thanh toán cho n v b o trì và s li u kinh phí b o trì còn l i sau khi tr s kinh phí mà ch u t ã th c hi n các công vi c b o trì (n u có).

i v i các công vi c b o trì thu c n i dung ph i b o hành và còn trong th i h n b o hành nhà theo quy nh c a Lu t Nhà thì ch u t không c kh u tr vào ti n b o trì ph i chuy n giao cho Ban qu n tr nhà chung c .

7.¹⁸ (c b i b)

8.¹⁹ (c b i b)

¹⁸ Kho n này c b i b theo quy nh t i i m c kho n 4 i u 4 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

¹⁹ Kho n này c b i b theo quy nh t i i m c kho n 4 i u 4 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

đ i u 37. S đ ng kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c có nhi u ch s h u

1. Kinh phí b o trì ph n s h u chung c a tòa nhà chung c nào ch c dùng b o trì ph n s h u chung c a tòa nhà ó. Ban qu n tr nhà chung c ch c s đ ng kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c vào ví c b o trì các h ng m c quy nh t i i u 34 c a Quy ch này; tr ng h p nhà chung c ph i phá đ mà kinh phí b o trì ch a s đ ng h t thì c s đ ng h tr tái nh c ho c a vào qu b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c m i sau khi c xây đ ng l i.

2. Ban qu n tr nhà chung c ph i thông báo công khai t i h i ngh nhà chung c thông tin v tài kho n t i n g i kinh phí b o trì ã l p và không c thay i tài kho n này. Ví c s đ ng kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c ph i theo úng quy nh c a Quy ch này và ph i có s sách, hóa n, ch ng t theo quy nh theo dõi, qu n lý.

3. i v i tr ng h p ph i l p tài kho n qu n lý kinh phí b o trì theo quy nh t i i m a Kho n 3 i u 36 c a Quy ch này thì Ban qu n tr nhà chung c cùng v i ch u t th ng nh t phân chia t l kinh phí dùng b o trì ph n s h u chung c a c tòa nhà và kinh phí dùng b o trì ph n s h u chung c a khu c n h .

Khi c n b o trì ph n s h u chung c a khu c n h thì Ban qu n tr ch c s đ ng kinh phí trong s kinh phí ã th ng nh t phân chia b o trì; trong tr ng h p s đ ng h t s kinh phí này thì các ch s h u khu c n h có trách nhi m cùng óng góp. i v i ph n kinh phí ã phân chia b o trì ph n s h u chung c a c tòa nhà thì ch c dùng b o trì ph n s h u chung c a c tòa nhà; trong tr ng h p s đ ng h t s kinh phí này thì ch s h u khu c n h và ch s h u khu ch c n ng v n phòng, d ch v , th ng m i có trách nhi m cùng óng góp. Ch u t và Ban qu n tr nhà chung c có th th ng nh t l p 02 tài kho n khác nhau qu n lý 02 kho n kinh phí quy nh t i Kho n này.

4. T ch c t i n đ ng ang qu n lý tài kho n t i n g i kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c có trách nhi m chuy n t i n vào tài kho n c a bên th c hi n b o trì trong th i h n 03 ngày làm ví c, k t ngày nh n c h s ngh c a Ban qu n tr nhà chung c . H s ngh chuy n t i n bao g m các gi y t sau ây:

a) V n b n ngh c a Ban qu n tr , trong ó nêu rõ lý do ngh chuy n t i n và s t i n c n chuy n cho bên th c hi n b o trì;

b) Biên b n cu c h p Ban qu n tr v n i dung rút kinh phí b o trì;

c) K ho ch b o trì ã c h i ngh nhà chung c thông qua, tr tr ng h p b o trì t xu t;

d) Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, nếu có nội dung 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 hộ kinh doanh nhà chung cư cho phép rút tiền mặt ghi trong quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị thì sau khi nhận thanh toán quy định tại Khoản 4 điều này, tổ chức tín dụng thực hiện rút tiền mặt 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 không có 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 ngân hàng tài khoản tín dụng kinh phí bảo trì; chuyển vào hộ kinh doanh, 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 thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 điều này.

7. Việc việc bảo trì phần sử dụng chung của các tòa nhà trong cùng 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 sử dụng chung của các căn nhà chung cư thì trích xuất kinh phí bảo trì phần sử dụng chung của từng tòa nhà trong cùng bảo trì;

b) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì phần sử dụng chung của một số tòa nhà trong cùng thì trích xuất kinh phí bảo trì phần sử dụng chung của các tòa nhà có liên quan bảo trì;

c) Việc rút kinh phí bảo trì phần sử dụng chung quy định tại điều 1 và điều 10 của Quy chế này thực hiện theo quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 điều này.

M 5

QUY N VÀ TRÁCH NHI M C A CÁC T CH C, CÁ NHÂN TRONG QU N LÝ, S D NG NHÀ CHUNG C

đ u 38. Quy n và trách nhiệm của chủ u t

¹²⁰. Thực hiện quy định về hành vi nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điều 10 của Quy chế này. Trường hợp chủ u t không có chức năng, nội dung quy định về hành vi nhà chung cư có chức năng, nội dung quy định về hành vi nhà chung cư không tham gia quy định về hành vi nhà chung cư thì có thể ghi ý kiến

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

n v có i u ki n v ch c n ng, n ng l c qu n lý v n hành theo quy nh t i Kho n 2 i u 105 c a Lu t Nhà h i ngh nhà chung c tham kh o, l a ch n tham gia qu n lý v n hành nhà chung c .

2. Thu kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c theo quy nh t i i u 108, i u 109 c a Lu t Nhà , Ngh nh s 99/2015/N -CP và bàn giao l i kinh phí này cho Ban qu n tr nhà chung c theo quy nh c a pháp lu t nhà và Quy ch này.

3²¹. Ch trì t ch c h i ngh nhà chung c l n u, c ng i tham gia Ban qu n tr nhà chung c và tham gia bi u quy t, b phi u t i h i ngh nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này n u còn s h u c n h , ph n di n tích khác trong nhà chung c .

4. Bàn giao h th ng k t c u h t ng bên ngoài nhà chung c cho c quan qu n lý chuyên ngành c a a ph ng theo quy nh c a pháp lu t; l p, bàn giao h s nhà chung c cho Ban qu n tr nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này.

5. Qu n lý, s d ng các công trình ph c v cho sinh ho t chung c a các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c do Nhà n c giao ho c c xây d ng kinh doanh theo úng m c ích nêu trong n i dung d án ã c phê duy t.

6. B o trì ph n s h u riêng c a mình; có trách nhi m b i th ng n u vi c b o trì ho c không b o trì gây ra thi t h i cho ch s h u khác.

7. Yêu c u c quan có th m quy n x lý các hành vi xâm ph m tài s n thu c s h u h p pháp c a mình ho c các hành vi c n tr vi c kinh doanh h p pháp theo n i dung d án ã c duy t. C quan có th m quy n có trách nhi m x lý các hành vi vi ph m c a t ch c, cá nhân i v i các tài s n ho c ho t ng kinh doanh h p pháp c a ch u t .

8. Ph i h p v i Ban qu n tr nhà chung c gi i quy t các khó kh n, v ng m c trong vi c qu n lý, s d ng nhà chung c .

9. Mua b o hi m cháy, n b t bu c theo quy nh c a pháp lu t phòng cháy, ch a cháy và pháp lu t v kinh doanh b o hi m.

10. B i th ng thi t h i cho bên b thi t h i theo th a thu n ho c theo quy nh c a pháp lu t; ch p hành quy t nh gi i quy t, x lý, x ph t vi ph m c a c quan nhà n c có th m quy n.

²¹ Kho n này c s a i, b sung theo quy nh t i kho n 14 i u 3 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng.

11. Các quy n và trách nhi m khác theo quy nh c a pháp lu t.

đ i u 39. Quy n và trách nhi m c a ch s h u nhà chung c

1. đ i v i nhà chung c có nhi u ch s h u thì các ch s h u có quy n và trách nhi m sau đ y trong qu n lý, s đ ng nhà chung c :

a) c quy n s h u, s đ ng ph n s h u riêng; có quy n s đ ng ph n s h u chung theo quy nh c a pháp lu t v nhà và Quy ch này. Có trách nhi m b o trì ph n s h u riêng theo quy nh c a pháp lu t v nhà và Quy ch này; có trách nhi m b i th ng n u vi c b o trì ho c không b o trì gây ra thi t h i cho ch s h u khác;

b) Yêu c u ch u t , Ban qu n tr nhà chung c ho c y ban nhân dân c p ph ng t ch c h i ngh nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này; tham đ h i ngh nhà chung c và bi u quy t các n i dung trong cu c h p h i ngh nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà và Quy ch này;

c) Yêu c u ch u t , n v qu n lý v n hành, Ban qu n tr nhà chung c cung c p các thông tin, công khai các n i dung liên quan n vi c qu n lý, s đ ng nhà chung c ;

d) Ch p hành y các quy t nh c a h i ngh nhà chung c , k c tr ng h p không tham đ h i ngh nhà chung c ; ch p hành quy t nh gi i quy t, x lý c a c quan nhà n c có th m quy n;

) óng góp y , úng th i h n kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c , kinh phí b o trì ph n s h u chung và các chi phí, l phí khác theo quy nh c a pháp lu t ho c theo th a thu n v i nhà chung c p đ ch v .

Tr ng h p ch s h u không óng kinh phí qu n lý v n hành theo quy nh thì b x lý theo th a thu n trong h p ng đ ch v qu n lý v n hành nhà chung c mà Ban qu n tr nhà chung c ã ký v i n v qu n lý v n hành;

e) Ch p hành n i quy, quy nh v qu n lý, s đ ng nhà chung c ; phát hi n và thông báo k p th i cho n v qu n lý v n hành ho c c quan nhà n c có th m quy n các hành vi vi ph m trong qu n lý, s đ ng nhà chung c ;

g) T o i u ki n và h tr n v có ch c n ng th c hi n b o trì ph n s h u chung theo quy nh;

h) Khôi ph c l i nguyên tr ng và b i th ng thi t h i n u gây h h ng ph n đ i n tích, thi t b thu c s h u chung ho c ph n đ i n tích, thi t b thu c s h u riêng c a ch s h u khác; b x lý theo quy nh c a pháp lu t và ph i b i

th ng thi t h i khi có hành vi c n tr ho t ng kinh doanh h p pháp c a ch s h u khu v n phòng, d ch v , th ng m i;

i) Mua b o hi m cháy n b t bu c theo quy nh c a pháp lu t phòng cháy, ch a cháy và pháp lu t v kinh doanh b o hi m;

k) Th c hi n các quy nh khác c a pháp lu t có liên quan.

2. i v i nhà chung c có m t ch s h u thì ch s h u c quy n s d ng nhà chung c , c th c hi n các quy n và trách nhi m quy nh t i các i m b, c, d, e và k Kho n 1 i u này.

i u 40. Quy n và trách nhi m c a ng i s d ng không ph i là ch s h u nhà chung c

1. S d ng ph n s h u riêng và ph n s h u chung c a nhà chung c theo quy nh c a pháp lu t v nhà và Quy ch này.

2. Th c hi n các quy n và ngh a v theo úng n i dung ã th a thu n v i ch s h u trong tr ng h p ng i s d ng không ph i là ch s h u.

3. Tham d h i ngh nhà chung c (i v i tr ng h p nhà chung c có m t ch s h u); thay m t ch s h u tham d h i ngh nhà chung c và bi u quy t, b phi u n u ch s h u không tham d (i v i tr ng h p nhà chung c có nhi u ch s h u); tr ng h p trong m t c n h ho c ph n đi n tích khác c a nhà chung c có nhi u ng i ang cùng s d ng thì y quy n cho m t ng i i đi n tham d và bi u quy t t i h i ngh nhà chung c .

4. Th c hi n các quy n và trách nhi m có liên quan quy nh t i các i m b, c, d, , e, g, h và k Kho n 1 i u 39 c a Quy ch này.

i u 41. Quy n và trách nhi m c a Ban qu n tr nhà chung c

1. Ban qu n tr nhà chung c có nhi u ch s h u c th c hi n các quy n, trách nhi m quy nh t i Kho n 1 i u 104 c a Lu t Nhà và các quy n, trách nhi m sau ây:

a) Nh n bàn giao, l u tr , qu n lý h s nhà chung c ; cung c p m t b h s ã nh n bàn giao t ch u t cho n v qu n lý v n hành trong tr ng h p nhà chung c ph i có n v qu n lý v n hành theo quy nh t i Kho n 2 i u 5 c a Quy ch này, tr tr ng h p n v qu n lý v n hành là ch u t ;

b) Chu n b các n i dung và t ch c h p h i ngh nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này; thông báo công khai n i dung h p ng qu n lý v n hành và h p ng b o trì ã ký k t t i h i ngh nhà chung c ;

c) Báo cáo k t qu ho t ng, thu, chi tài chính c a Ban qu n tr , k t qu công vi c b o trì và vi c thu, chi kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà

chung c h i ngh nhà chung c ki m tra, giám sát, thông qua theo quy nh c a Quy ch này;

d) Thay m t ch s h u th c hi n các quy n i v i ph n s h u chung c a nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà và Quy ch này; không c kích ng ng i khác gây m t tr t t , an ninh t i khu v c nhà chung c ;

) Ch u trách nhi m tr c các ch s h u nhà chung c v nhi m v c giao; ch p hành úng quy ch ho t ng, quy ch thu, chi tài chính c a Ban qu n tr ;

e) ngh c quan có th m quy n t ch c h p h i ngh nhà chung c , công nh n Ban qu n tr nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này; t ch c h p h i ngh nhà chung c quy t nh thay th n v qu n lý v n hành trong tr ng h p n v ang qu n lý v n hành không còn i u ki n qu n lý v n hành nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này;

g) Yêu c u c quan có th m quy n gi i quy t khi ch u t không bàn giao h s nhà chung c , không bàn giao kinh phí b o trì ph n s h u chung c a nhà chung c theo quy nh;

h) Bàn giao l i h s , s sách, gi y t ang qu n lý cho Ban qu n tr m i sau khi c công nh n;

i) Thành viên Ban qu n tr n u có hành vi vi ph m Quy ch này và quy nh c a pháp lu t có liên quan thì tùy theo m c vi ph m mà b x lý theo quy nh c a Quy ch này, x p h t vi ph m hành chính ho c b truy c u trách nhi m hình s ; n u gây thi t h i thì ph i b i th ng cho bên b thi t h i;

k) Ch p hành quy t nh gi i quy t, x lý c a c quan nhà n c có th m quy n và th c hi n các quy n, trách nhi m khác theo quy nh c a pháp lu t;

l) Th c hi n các quy n và trách nhi m khác quy nh trong quy ch ho t ng, quy ch thu, chi tài chính c a Ban qu n tr ã c h i ngh nhà chung c thông qua và quy nh t i Quy ch này.

2. Ban qu n tr nhà chung c có m t ch s h u c th c hi n các quy n và trách nhi m quy nh t i Kho n 2 i u 104 c a Lu t Nhà và các quy n, trách nhi m có liên quan quy nh t i các i m a, b, , e, g, h, i, k và l Kho n 1 i u này.

i u 42. Quy n và trách nhi m c a n v qu n lý v n hành nhà chung c

1. Th c hi n qu n lý v n hành nhà chung c theo quy nh c a Quy ch này và h p ng d ch v qu n lý v n hành ã ký v i Ban qu n tr nhà chung c ho c ng i i di n qu n lý nhà chung c (i v i nhà chung c không ph i

thành lập Ban quản trị); thành viên bỏ phiếu phổ thông chung của nhà chung cư theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp.

2. Ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ trong viên quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát viên cung cấp các dịch vụ của các nhà cung cấp 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 bất thường thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn viên chấp hành các thủ tục trong phần sự vụ 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 quy định của hội nghị nhà chung cư.

5. Trước ngày 06 tháng mùng 1 năm học 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 thi công nhà chung cư; lý do kiến nghị 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 giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

7. Chấp hành quy định giải quyết, xử lý các quan hệ nhà dân có thẩm quyền.

8. Thành viên các quy định 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 và nhà dân, 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 có ghi quy định; trường hợp không có quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân ghi quyết định theo quy định của pháp luật.

3²². Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư có ghi quyết định theo quy định của Ban quản trị đã ghi trong nhà chung cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bất nhậm, miễn nhậm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị cũ thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thể hiện vì cớ thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu 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 bất nhậm, miễn nhậm, 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 cũ thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thể hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bất nhậm, miễn nhậm, thay thế và thể hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị cũ 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 nhậm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư có ghi quyết định trên cơ sở thống nhất; trường hợp không thống nhất thì nghị quyết của hội đồng nhà chung cư ghi quyết định.

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 các bên cung cấp dịch vụ và quản lý vận hành có ghi quyết định theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận thì yêu cầu Tòa án nhân dân ghi quyết định theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 44. X LỖI VI PHẠM

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

²² Khoản này có 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 bất biến, thay thế theo quy định của Quy chế này và xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp phi ngôn ngữ nhà chung cư tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quy định, kết quả của cuộc họp phi ngôn ngữ nhà chung cư đó không có công nhận và phải tổ chức họp phi ngôn ngữ nhà chung cư quy định lại.

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

4. Người lập dự kiến về quy định, chế độ, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức vi phạm mà xử lý hành chính hoặc 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

I. ƯU KHUẨN CHUYỂN TIẾP

Điều 45. Xử lý chuyển tiếp về mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và về quản lý kinh phí hoạt động của Ban quản trị 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 và Quy chế này hoặc tách, nhập Ban quản trị thì phải tổ chức họp phi ngôn ngữ nhà chung cư 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 báo cáo phi ngôn ngữ 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 chưa có quy định không bắt buộc phải có Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà và Quy chế này thì Ban quản trị tổ chức họp phi ngôn ngữ nhà chung cư quy định về hoạt động của Ban quản trị.

4. Trường hợp đã chuyển giao kinh phí bỏ trừ phần số chung của nhà chung cư từ ngày Quy chế này có hiệu lực thì hành thì các chủ quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và Quy chế này. Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư có thể thanh toán lại tài khoản các chủ quản lý tài khoản tính kinh phí bỏ trừ phần số chung của nhà chung cư theo quy định của Quy chế này bằng phương tiện báo cáo hàng ngày nhà chung cư ghi nhận.

ĐIỀU 46. XÂY DỰNG TIỀN VÀI HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VÀ HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

1. Các nhà chung cư đang có chủ quản lý và hành nghiệp không thu các khoản bất động sản phí có chủ quản lý và hành theo quy định của Luật Nhà ở thì hàng ngày nhà chung cư phải quy định thu nhận chi phí quản lý vận hành đã ký với chủ quản lý và hành hoạt động tiếp tục các chi phí hàng ngày.

2.²³ (c) (b) (b)

3.²⁴ (c) (b) (b)

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

ĐIỀU 47. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng

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

a) Chủ trì 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 thực hiện quy định, sử dụng nhà chung cư áp dụng trên địa bàn;

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

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

d) Tổ chức công khai thu hồi kinh phí bỏ trừ phần số chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Quy chế này;

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

²³ Khoản này (c) (b) (b) theo quy định tại điểm 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 (c) (b) (b) theo quy định tại điểm 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, quy định về cơ cấu quản lý dân cư của tất cả tòa 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 ngành 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà ở và 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 cụ thể.

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

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy 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. Quy 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 ngành 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, giám sát quy trình các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp quận xem xét, giám sát quy trình.

3. Phối hợp, tổ chức kiểm tra và quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cùng 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.

Điểm 50. Trách nhiệm của Các Quản lý nhà và thẩm định ngân sách

1. Hướng dẫn, ôn tập việc thực hiện Quy chế này.
2. Kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trong phạm vi chức năng và xuất sắc 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 chức năng.
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 xuất sắc, 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 chức năng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
THẨM ĐỊNH NG**

(ã ký)

Phạm Hồng Hà

Ph 1 c s 01: M u n i quy qu n lý, s d ng nhà chung c ²⁵
(Ban hành kèm theo Thông t s 02/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B tr ng B Xây d ng)

N I QUY QU N LÝ, S D NG NHÀ CHUNG C

i u 1. Quy nh i v i ch s h u, ng i s d ng, ng i t m trú và khách ra vào nhà chung c

1. Ch s h u nhà chung c ph i ch p hành nghiêm ch nh Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c do B Xây d ng ban hành và B n n i quy này.

2. Khách ra vào nhà chung c ph i ng ký, xu t trình gi y t ch ng minh nhân thân t i qu y l tân (n u có) ho c t i t b o v và ph i tuân th s h ng d n c a l tân ho c b o v nhà chung c . Trong tr ng h p c n thi t, l tân ho c b o v nhà chung c c gi các gi y t ch ng minh nhân thân c a khách ra vào nhà chung c ph c v cho vi c ki m soát an ninh, an toàn c a nhà chung c . i v i khu v c dành cho v n phòng, d ch v , th ng m i thì không c n ph i ng ký, xu t trình gi y t ch ng minh nhân thân này.

3. Ng i n t m trú t i c n h ph i ng ký danh sách v i qu y l tân (n u có) ho c t i t b o v và có trách nhi m ng ký t m trú t i c quan công an ph ng s t i theo quy nh.

4. Ng i s d ng c n h , ng i t m trú ph i ch u trách nhi m tr c pháp lu t v các hành vi vi ph m Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c và B n n i quy này.

5. Các quy nh áp d ng i v i nhân viên làm vi c t i khu v c v n phòng d ch v , th ng m i: *do ch u t , H i ngh nhà chung c quy nh thêm cho phù h p v i t ng nhà chung c* .

i u 2. Các hành vi b nghiêm c m trong vi c qu n lý, s d ng nhà chung c

1. Các hành vi b nghiêm c m trong qu n lý, s d ng nhà chung c b t bu c ph i th c hi n c quy nh t i i u 6 c a Lu t Nhà s 65/2014/QH13, i u 35 c a Ngh nh s 99/2015/N -CP ngày 20 tháng 10 n m 2015 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng đ n thi hành m t s i u c a Lu t Nhà và pháp lu t có liên quan.

2. *Các hành vi khác gây nh h ng không t t n c ng ng và ng i s d ng nhà chung c do h i ngh nhà chung c xem xét, quy t nh.*

²⁵ M u n i quy này c thay th b ng M u n i quy qu n lý, s d ng nhà chung c quy nh t i kho n 3 i u 4 c a Thông t s 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 n m 2016 c a B Xây d ng có hi u l c thi hành k t ngày 01 tháng 02 n m 2017.

i u 3. Quy nh v vi c s d ng ph n s h u chung c a nhà chung c

Ch s h u, ng i s d ng và khách ra, vào nhà chung c ph i tuân th các quy nh sau ây:

1. S d ng thang máy và các thi t b s d ng chung theo úng m c ích, công n ng thi t k s d ng.

2. Không c làm h h ng ho c có hành vi vi ph m n tài s n chung c a nhà chung c .

3. Tuân th y các quy nh v vi c d ng, xe t i n i c d ng, xe theo quy nh.

4. S d ng nhà sinh ho t c ng ng vào úng m c ích, công n ng theo quy nh c a pháp lu t v nhà .

5. Tuân th y các quy nh v an toàn phòng cháy, ch a cháy c a nhà chung c .

6. Các quy nh khác: *do H i ngh nhà chung c quy nh thêm cho phù h p v i t ng nhà chung c (n u có).*

i u 4. Quy nh v vi c s a ch a các h h ng, thay i ho c l p t thêm trong c n h , ph n di n tích khác thu c s h u riêng

1. Tr ng h p c n h ho c ph n di n tích khác thu c s h u riêng có h h ng thì ch s h u ho c ng i s d ng c quy n s a ch a, thay th nh ng không c làm h h ng ph n s h u chung và nh h ng n các ch s h u khác.

2. Tr ng h p thay th , s a ch a ho c l p t thi t b thêm thì ph i b o m không làm thay i, bi n d ng ho c làm h h ng k t c u c a nhà chung c .

3. Tr ng h p có h h ng các thi t b thu c ph n s h u chung, s d ng chung g n li n v i c n h , ph n di n tích khác thu c s h u riêng thì vi c thay th , s a ch a ph i c th c hi n theo quy nh c a Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c do B Xây d ng ban hành nh ng không c làm nh h ng n ph n s h u riêng c a ch s h u khác. Ch s h u ph i thông báo cho Ban qu n tr , n v qu n lý v n hành k p th i s a ch a, thay th khi có h h ng và ph i t o i u ki n thu n l i cho n v thi công khi s a ch a các h h ng này.

4. Tr ng h p nhà chung c có khu v n phòng, d ch v , th ng m i mà có h h ng các thi t b thu c ph n s d ng chung c a nhà chung c thì ch s

h u khu ch c n ng này ph i th c hi n s a ch a, thay th theo quy nh c a Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c do B Xây d ng ban hành.

5. Tr ng h p v n chuy n các thi t b , dùng trong nhà chung c ho c v n chuy n v t li u khi s a ch a các h h ng thì ph i thông báo cho Ban qu n tr , n v qu n lý v n hành nhà chung c và ch c th c hi n trong th i gian t 8 gi sáng t i 18 gi chi u hàng ngày tránh làm nh h ng n ho t ng c a nhà chung c .

6. Các quy nh khác: *do h i ngh nhà chung c quy nh thêm cho phù h p v i t ng nhà chung c .*

i u 5. Quy nh v vi c x lý khi có s c c a nhà chung c

1. Khi g p s c có th gây nguy hi m n tính m ng và an toàn tài s n trong nhà chung c thì ch s h u, ng i s d ng ph i thông báo ngay cho Ban qu n tr , n v qu n lý nhà chung c x lý.

2. Tr ng h p g p s c kh n c p, c n thi t ph i s tán ng i ra kh i nhà chung c thì ph i th c hi n theo h ng d n trên loa phát thanh ho c bi n ch d n thoát hi m ho c h ng d n c a b o v , n v có th m quy n di chuy n ng i n n i an toàn.

i u 6. Quy nh v vi c công khai thông tin c a nhà chung c

1. Ban qu n tr , n v qu n lý v n hành nhà chung c ph i thông báo công khai các thông tin có liên quan n vi c qu n lý, s d ng nhà chung c trên b n tin ho c b ng thông báo ho c ph ng ti n thông tin khác c a nhà chung c .

2. Các n i quy v phòng cháy, ch a cháy ph i c g n úng n i quy nh; n i quy s d ng thang máy ph i c g n úng n i quy nh m b o vi c s d ng c an toàn, thu n ti n.

i u 7. Quy n và ngh a v c a ch s h u, ng i s d ng nhà chung c

1. Yêu c u Ban qu n tr và n v qu n lý v n hành nhà chung c cung c p thông tin, các n i dung liên quan n qu n lý, s d ng nhà chung c .

2. Ch s h u nhà chung c có trách nhi m óng b o hi m cháy, n theo quy nh c a pháp lu t.

3. Ch p hành nghiêm ch nh các quy nh c a B n n i quy này và Quy ch qu n lý, s d ng nhà chung c do B Xây d ng ban hành.

4. óng y , úng th i h n kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c và các chi phí khác theo quy nh c a pháp lu t và theo th a thu n v i các nhà chung c p d ch v .

Điểm 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, nhân viên quản lý vận hành nhà chung cư, chủ hộ, người sử dụng, người thuê và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bộ 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 pháp chế nội bộ của chủ đầu tư do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, nhân viên quản lý vận hành nhà chung cư, chủ hộ, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quy định xử lý vi phạm của chủ đầu tư, tất cả có thẩm quyền.

Ph í c s 02: M u h p ñ g d ch v qu n lý v n hành nhà chung c
(Ban hành kèm theo Thông t s 02/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B tr ñ g B Xây d ñ g)

C Ñ NG HÒA XÃ H I CH Ñ NGH A VI T NAM
c l p – T ñ o – H ñ nh phúc

H P Ñ NG D CH V QU N LÝ V N HÀNH NHÀ CHUNG C

C n c B Lu t dân s s 33/2005/QH11;

C n c Lu t Nhà s 65/2014/QH13;

C n c Lu t Xây d ñ g s 60/2014/QH13;

*C n c Ngh ñ nh s 99/2015/N -CP ngày 20 tháng 10 n m 2015 c a
Chính ph quy ñ nh chi t i t và h ñ g d n thi hành m t s i u c a Lu t Nhà ;*

*C n c Thông t s 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 n m 2016 c a B
Xây d ñ g ban hành kèm theo Quy ch qu n lý, s d ñ g nhà chung c ;*

C n c vào nhu c u gi a hai bên.

Hai bên tham gia ký k t h p ñ g d i ây bao g m:

**Bên A: Ban qu n tr nhà chung c ho c ñ g i i di n qu n lý nhà
chung c (sau ây g i t t là Bên A)**

Tên giao d ch :

i di n :

a ch :

Tài kho n s : T i:

Fax :

**Bên B: ñ n v qu n lý v n hành nhà chung c (sau ây g i t t là
Bên B)**

Tên giao d ch :

i di n :

a ch :

i n tho i :

Tài kho n s : T i:

Mã s thu :

Fax :

Website (nếu có) :

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., hai bên đồng ý ký kết hợp đồng chung v qu n lý v n hành nhà chung c v i các i u, kho n sau ây:

i u 1. Gi i thích t ng

Các t và c m t ghi trong h p ng này c hi u nh sau:

1. “Ban qu n tr , ng i i di n qu n lý nhà chung c ” là Ban qu n tr nhà chung c ho c ng i i di n qu n lý nhà chung c⁽²⁶⁾, a ch, c vi t t t là Bên A.

2. “ n v qu n lý v n hành nhà chung c ” là⁽²⁷⁾, c vi t t t là Bên B.

3. “Ngày, tháng” c tính theo ngày, tháng d ng l ch, tr khi các bên có th a thu n khác.

4. “B t kh kháng” là các s ki n quy nh t i i u 14 c a h p ng này.

5. “Công vi c” là các d ch v do Bên B th c hi n theo quy nh t i i u 3 c a h p ng này.

6. “Khách hàng/c dân” là ch s h u c n h , ch s h u các ph n di n tích khác trong nhà chung c , ng i s d ng h p pháp nhà chung c .

7. “Tài s n” là toàn b các thi t b , c s v t ch t g n li n v i nhà chung c .

8. “Qu k t d ” là s ti n l y k chên h l ch gi a các kho n thu c a tòa nhà tr i các chi phí phát sinh trong quá trình v n hành và ho t ng c a tòa nhà (không tính các kho n chi l y t qu b o trì).

i u 2. c i m c a nhà chung c

Bên B cam k t th c hi n d ch v qu n lý v n hành nhà chung c v i các c i m nh sau:

1. Tên nhà chung c /c m nhà chung c ⁽²⁸⁾:

2. Lo i nhà chung c ⁽²⁹⁾:

²⁶ Tên nhà chung c .

²⁷ Tên c a n v qu n lý v n hành theo gi y t ng ký kinh doanh ho c quy t nh thành l p c a c quan có th m quy n.

²⁸ Tên c a tòa nhà/ c m nhà chung c .

²⁹ Ghi rõ là nhà chung c thu c lo i công trình ch có m c ích ho c công trình h n h p g m và kinh doanh d ch v .

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 quy định về vận hành nhà chung cư

1. Bên A đồng ý thuê Bên B thực hiện các công việc quy định về vận hành nhà chung cư tiếp theo như sau⁽³⁰⁾:

- a) Lập và thực hiện kế hoạch quy định về vận hành nhà chung cư ;
- b) Xây dựng bộ máy quy định về vận hành và cung cấp nhân sự quy định về vận hành nhà chung cư ; kiểm soát quá trình quy định về vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát vận hành phòng quy định về vận hành theo nhà và thực nghiệm xuyên suốt nhà chung cư ;
- c) Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quy định về vận hành, biên độ phù hợp với đặc điểm của nhà chung cư và vận dụng vào quy định về vận hành thực tế của nhà chung cư ;
- d) Kiểm soát, bố trí nhân sự, an ninh công trình, xử lý vệ sinh, môi trường, báo động hỏa hoạn, thu tiền (tiền thuê, 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 ;
- e) Chăm sóc liên hệ, phối hợp làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ dân cư ký sử dụng các dịch vụ về các sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại...;
- f) Thay mặt Bên A quy định, cấp phát, phát hành thông báo giá dịch vụ quy định về vận hành và tiến hành thu kinh phí quy định về vận hành nhà chung cư , phí dịch vụ , phí tiêu thụ năng lượng sinh hoạt của chủ sở hữu căn hộ theo nhà hàng tháng, xuất phát từ Bên A các biện pháp bắt buộc thích hợp khi cần thiết mà báo về việc thu các khoản tiền này;
- g) Giám sát công ty bảo trì để tiến hành việc bố trí các thiết bị của nhà hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập và báo cáo nhà 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 thực hiện tại Khoản 1 Điều 3 này.

h) Quản lý vận hành các hình thức kết cấu tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kết cấu làm việc tại nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kết cấu bao gồm các hình thức kiểm tra công nhân công việc khác;

i) Thành lập văn phòng chuyên trách giám sát thi công nhà chung cư: thay bóng đèn, công tác thi công khu vực chung. Bên B chịu chi phí nhân công và vật tư giám sát (đèn chiếu sáng hành lang, công tác, phôi u...); Bên A chịu trách nhiệm vận chuyển, thi công thay thế thiết bị phòng vệ sinh; trình bày hai bên có thể 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 pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;

l) Ôn tập, nhắc nhở dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Nhắc nhở và hướng dẫn dân ký kết hợp đồng, thực hiện thủ tục vào sinh sống tại nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

m) Tổ chức thành lập phòng cháy, chữa cháy nghiệp vụ các thành viên trong Ban quản lý, bộ phận kết cấu, lắp đặt báo động, 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 nghiệp vụ theo quy định hàng xóm khách hàng/cư dân nhà chung cư nhằm các biện pháp thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;

n) Lắp đặt, ký kết hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu có năng lực, có uy tín cung cấp dịch vụ báo động, dịch vụ giặt xe, dịch vụ duy trì vệ sinh hàng ngày, chăm sóc cây cảnh, xử lý côn trùng...; trả vốn cho Bên A lắp đặt 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 tới hội nghị nhà chung cư;

p) Thành lập các công việc khác do các bên thỏa thuận:

2. Bên Bมอบ quản lý vận hành và cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư (cư dân nhà chung cư) ứng yêu cầu của Bên A với chi phí hợp lý, đảm bảo an toàn, vệ sinh, môi trường và phòng chống cháy, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Việc thực hiện sẽ tiến hành theo tiêu chí:
mô hình dịch vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng (nếu có) mô hình tiêu chuẩn, chi phí phù hợp, áp dụng quy trình và biện pháp xử lý

công việc, vận hành nhà chung cư an toàn (kê thu thuế, phòng cháy, chữa cháy...), an ninh và vệ sinh công cộng.

3. Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành theo hình thức cung cấp nhân sự Ban quản lý, kê thu thuế, kiểm soát, điều hành hoạt động nhà chung cư và thực hiện các công việc theo quy định quản lý của Bên A.

4. Trường hợp Bên B có ngân sách thực hiện việc bỏ trừ phần sử dụng chung của nhà chung cư thì Bên A xem xét, quyết định ký kết hợp đồng thuê Bên B thực hiện bỏ trừ phần sử dụng chung của nhà chung cư.

Điều 4. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thuê nhân và phí năng suất thanh toán kinh phí quản lý vận hành

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

Loại hình khách hàng	Mức giá (ng/m²/tháng)⁽³¹⁾
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ở vị trí khu căn hộ	
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ở vị trí khu vực phòng, dịch vụ và thương mại (nếu có khu chức năng này).	
Giá dịch vụ quản lý vận hành ở vị trí khu vực tầng hầm thu các hộ riêng dùng làm nơi để xe ô tô (diện tích tầng hầm là:.....). (nếu có các diện tích này)	

Bên B sẽ thu thêm các khoản thu khác từ nhà chung cư như khai thác các dịch vụ công thêm (quảng cáo trong thang máy, cho thuê bãi 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 nhân dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của tòa nhà; chi phí nhân sự sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây; chi phí duy trì vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng; tiền chi trả

³¹ Diện tích m² xác định tính giá là diện tích m² sử dụng (tính theo diện tích thông thường).

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

sáng hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm; tủ đựng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải, ...;

b) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm dịch vụ bảo vệ: bảo vệ ban đêm, đèn pin, ...);

c) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm dịch vụ dọn dẹp, hóa chất, ...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón và tưới cây; di chuyển thùng rác; chi phí thu gom và vận chuyển rác sinh hoạt hàng tháng;

d) Chi phí sách báo tài chính; chi phí điện thoại, internet, và phòng họp 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;

e) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt; chi phí di chuyển phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ hàng xóm;

f) Chi phí kiểm tra mức nước sinh hoạt hàng ngày; sức nhân công, bơm nước sinh hoạt (nếu có);

g) Chi phí cho vận dụng quản lý và hành nghề chi phí trang thiết bị và phòng Ban quản lý (bàn ghế, máy tính, máy in, ...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí công nhân viên Ban quản lý, chi phí tiện công tiện lợi, phục vụ, bảo vệ, nhân viên phục vụ xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý và hành nghề chung cư này;

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

3. Nguyên tắc xác định giá dịch vụ quản lý và hành nghề chung cư:

a) Giá dịch vụ quản lý và hành nghề 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 tài chính do Nhà nước Việt Nam ban hành, sự điều chỉnh giá năng lượng: điện, nước, dầu làm nhiên liệu, nhân giá nhân sự và chi phí năng lượng thì các bên thỏa thuận 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 và hành nghề chung cư quy định như sau:

a) Thời hạn và phương thức thanh toán:

Bên B thực hiện thanh toán kinh phí quản lý và hành nghề chung cư (tính theo giá dịch vụ quy định tại Khoản 1 Điều này nhân (x) với diện tích sàn chung cư (tính theo diện tích sàn)). Thời hạn thanh toán hàng tháng thông qua phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam hàng tháng qua ngân hàng (do các bên thỏa thuận).

b) i v i khu v n phòng, d ch v , th ng m i ho c các kho n thu t ng thêm khác:

Bên B th c hi n thu kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c (tính theo giá d ch v quy nh t i Kho n 1 i u này nhân (x) v i di n tích s d ng v n phòng, d ch v , th ng m i). Th i h n t ngày ... n ngày ... hàng tháng thông qua ph ng th c thanh toán b ng t i n m t Vi t Nam ng ho c chuy n kho n (do các bên th a thu n).

i u 5. Quy n và ngh a v c a Bên A ⁽³³⁾

1. Bên A có các quy n sau ây:

a) Yêu c u Bên B thông báo k p th i, y các thông tin v vi c th c hi n các công vi c ã th a thu n trong h p ng ho c c y quy n;

b) c h ng các kho n doanh thu t vi c Bên B khai thác các d ch v t i nhà chung c b sung vào qu c a Bên A nh m ph c v các ho t ng l i ích chung c a c dân trong nhà chung c này;

c) c ch m d t h p ng theo quy nh t i i u 11 c a h p ng này;

d) c áp d ng các ch tài quy nh t i i u 12 c a h p ng này;

) Các quy n khác do các bên th a thu n...

2. Bên A có các ngh a v sau ây:

a) Thanh toán chi phí s a ch a, b o trì, thay th các thi t b h h ng bao g m chi phí v t t và nhân công và các chi phí khác thu c trách nhi m c a Bên A (ngo i tr các công vi c thu c trách nhi m c a Bên B quy nh t i Kho n 2 i u 3 c a h p ng này). N u các thi t b h h ng do l i v n hành c a Bên B thì Bên B ph i ch u toàn b chi phí s a ch a;

b) Thanh toán cho Bên B kinh phí qu n lý v n hành nhà chung c theo giá th a thu n t i i u 4 c a H p ng này;

c) Cung c p h s l u tr nhà chung c và các thông tin, tài li u c n thi t theo quy nh c a pháp lu t Bên B th c hi n d ch v qu n lý v n hành nhà chung c ;

d) B trí cho Bên B phòng làm vi c cho Ban qu n lý (di n tích, v trí) và ch xe cho nhân s Ban qu n lý, b o v và v sinh;

) T o i u ki n và ph i h p ch t ch v i Bên B trong quá trình th c hi n h p ng;

³³ Ngoài các quy n và ngh a v nêu t i i u 5 và i u 6, các bên có th th a thu n b sung thêm các quy n và ngh a v khác cho phù h p v i yêu c u công vi c.

e) Nhà chung cư sẽ thuê, người sử dụng nhà chung cư thể 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. Quy định và nghĩa vụ của Bên B

1. Bên B có các quy định 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 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) Thể hiện việc thu tiền của các dân cư chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư hoặc đại diện các chủ hộ nhà chung cư (theo mức tiền mà hình thức nhà chung cư đã quy định), thu tiền điện, nước, ... của người sử dụng (nếu có); thể 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 Ban Xây dựng ban hành;

d) Cung cấp thêm các khoản thu khác tại nhà chung cư như khai thác các dịch vụ công thêm (quản lý thang máy, cho thuê bãi đỗ xe taxi, các khoản thu khác, ...);

e) Cung cấp thêm các dịch vụ: hoặc người thuê cùng cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư thuê cùng các dịch vụ này trong trường hợp chủ hộ, người sử dụng nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản lần đầu tiên hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Bên B thu nhận và không nộp các kinh phí này;

f) Cung cấp hình ảnh/logo/thông tin trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và các treo biển 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 quy định khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thể hiện ý và bổ sung chi tiết các công việc theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này, bao gồm các công việc quy định (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 thực hiện công việc quản lý vận hành và phụ chịu trách nhiệm bị thiếu hụt thị trường cho Bên A hoặc bên thứ ba nếu 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, đường ống thoát nước, 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 quy định và hướng dẫn của nhà sản xuất hoặc theo thiết kế;

đ) Chấm dứt ngày 15 hàng tháng gửi cho Bên A các báo cáo tình hình hoạt động nhà chung cư và tháng trước liền kề;

e) Bị thiếu hụt thị trường nếu vi phạm hợp đồng theo mức thiết hụt thực tế phát sinh do lỗi của Bên B; phụ 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, sửa chữa có hiệu quả, ứng dụng 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) Khai thác các dịch vụ tại nhà chung cư tăng thêm doanh thu và chia sẻ khoản doanh thu này với Bên A theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này làm quy định nghĩa vụ lợi ích chung cư và cư dân nhà chung cư;

i) Thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về thị trường kinh doanh của mình như: đăng ký kinh doanh, đăng ký hành nghề, hoàn thành tất cả các nghĩa vụ;

k) Bàn giao lại cho Ban quản trị ban đầu 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. Bức ép đối tượng nhân viên quản lý nhà chung cư

1. Bên B có quyền bức ép hoặc thuyết phục bất kỳ nhân viên nào đang làm việc cho Bên B tại nhà chung cư khi cần thiết, nhưng phải đảm bảo không gây thiệt hại cho việc quản lý nhà chung cư. Trường hợp thay thế Ban quản trị tòa 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 kế toán: Từ 24/24h (làm việc 7 ngày/tuần, kể cả ngày lễ, tết).

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

1. Từ ngày 31 tháng 12 của năm trước liền kề, Bên B phải ghi cho Bên A danh sách hồ sơ chi phí phát sinh cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm các khoản thuế dịch vụ quản lý vận hành và phí vệ sinh khu vực nhà, khu vực phòng, dịch vụ, thẩm mỹ và dịch vụ khác kèm theo (nếu có); các khoản chi cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, các khoản chi thu về trách nhiệm chi trả của Bên B và các khoản chi thu về trách nhiệm chi trả của Bên A.

2. Bên A có trách nhiệm thanh toán cho các nhà thầu dịch vụ bảo trì, sửa chữa hàng trang thiết bị, ... và các khoản thuế thu về trách nhiệm thanh toán của Bên A.

Điều 9. Phạm vi trách nhiệm của Bên A và Bên B

1. Trách nhiệm của Bên A:

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

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

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

d) Xem xét, thẩm định hồ sơ quản lý vận hành và các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quy định 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);

e) 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; vệ sinh bảo trì, vệ sinh, trang trí nhà chung cư;

³⁴ Các bên thỏa thuận nội dung nêu tại Khoản 3 Điều 7 này.

e) Các nội dung phải thực hiện ở Bên B trong vị trí 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 nhiệm của Bên B:

a) Thực hiện hành vi hoạt động thực phạm vị trí quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng này;

b) Cung cấp nhân sự quản lý vận hành nhằm 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, di tản côn trùng, chăm sóc cây cảnh cho nhà chung cư, ... Bên B có trách nhiệm quản lý, kiểm soát và tuân thủ pháp luật và khilng công việc của các nhà thầu này theo tiêu chuẩn và quy trình quản lý đã thi công, như kê báo cáo công việc cho Bên A.

điều 10. Thời hạn thanh toán ⁽³⁵⁾

1. Thời hạn thanh toán này là ... tháng, kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Trước khi hết thời hạn thanh toán thì từ 30 ngày, Bên B gửi xuất gia hạn thanh toán cho Bên A; nếu sau 15 ngày, kể từ ngày Bên A nhận được văn bản gửi xuất gia hạn của Bên B mà Bên A không có ý kiến bằng văn bản thì hợp đồng sẽ kết thúc gia hạn bằng việc thì hết hạn của hợp đồng quy định tại Khoản 1 điều này.

điều 11. Chi phí thanh toán và thanh toán chi phí

1. Hợp đồng này chi phí khi có mặt trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng mà các bên nhất trí không gia hạn thanh toán;

b) Hai bên cùng thỏa thuận chi phí thanh toán trước thì;

c) Mặt trong hai bên bỏ phiếu số học gì thì học chi phí thanh toán theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên A sẽ quy định thanh toán chi phí khi Bên B có mặt trong các vị phạm sau đây ⁽³⁶⁾:

³⁵ Các bên thỏa thuận nội dung nêu tại điều 10.

³⁶ Các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các trường hợp thanh toán chi phí khi Bên B có mặt trong nội dung nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 điều 11 này.

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

b) Tổng 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 có sự đồng ý của Bên A;

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

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

) Bị phá sản hoặc bị giải thể hoặc bị chấm dứt tồn tại;

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

Bên A không có dự định ngừng chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Khoản này; nếu dự định ngừng chấm dứt hợp đồng thì Bên A phải báo trước theo quy định tại Khoản 2 điều 12 của hợp đồng này.

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

a) Không thanh toán đầy đủ các khoản tiền nợ 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 tình trạng khoản thanh toán đã 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 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 có dự định ngừng chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Khoản này; nếu dự định ngừng chấm dứt hợp đồng thì Bên B phải báo trước 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 thỏa thuận và xác định giá trị quy toán hợp đồng. Trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ báo cáo, bàn giao sổ li, 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 quy 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 sổ li công nợ (bằng file mềm và bản cứng), hồ sơ nhà chung cư ,

các thông tin khách hàng/c dân ... và các tài li u, tài s n khác (n u có) thu c quy n s h u c a Bên A;

c) Các th a thu n khác...

i u 12. Vi ph m h p ng và b i th ng thi t h i

1. Bên B ph i b i th ng cho Bên A toàn b chi phí kh c ph c th c t h h ng và các chi phí có liên quan n nh ng h h ng làm m t tài s n khi có m t trong các tr ng h p sau ây⁽³⁷⁾:

a) Phát sinh do l i c a Bên B;

b) Bên B thi u trách nhi m ho c có hành vi vi ph m h p ng.

2. Tr ng h p m t trong hai bên vi ph m quy nh t i Kho n 2 ho c Kho n 3 i u 11 c a h p ng này thì bên vi ph m ph i b i th ng cho bên kia s t i n b ng l n giá d ch v qu n lý v n hành t i nhà chung c c a thá g n nh t (theo s li u Bên B cung c p).

i u 13. Trách nhi m sau khi ch m d t h p ng

1. Bên A không c quy n s d ng các bi u m u và quy trình qu n lý, bi u m u do Bên B thi t l p, tr khi có s ng ý b ng v n b n c a Bên B.

2. Bên B không c phép s d ng thông tin khách hàng, c dân ph c v m c ích kinh doanh c a Bên B.

3. Bên B ph i bàn giao toàn b tài s n, s li u s sách cho Bên A trong th i h n ... ngày, k t ngày ch m d t h p ng Bên A ti p t c qu n lý v n hành chung c m t cách liên t c và không nh h ng n sinh ho t c a c dân. N u vi ph m quy nh này thì Bên B s ch u b i th ng thi t h i cho Bên A là

4. Các th a thu n khác...

i u 14. S ki n b t kh kháng

1. Các tr ng h p sau ây c coi là s ki n b t kh kháng:

a) Do chi n tranh ho c do thiên tai ho c do thay i chính sách, pháp lu t c a Nhà n c Vi t Nam;

b) Do ph i th c hi n quy t nh c a c quan nhà n c có th m quy n ho c các tr ng h p khác do pháp lu t quy nh;

c) Do tai n n, m au thu c di n ph i i c p c u t i c s y t ;

d) Các tr ng h p khác: *do các bên th a thu n.*

³⁷ Các bên có th th a thu n thêm n i dung c a Kho n 1 i u 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 bắt buộc ngừng hoạt động bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại bằng văn bản trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy chứng minh và lý do bất khả kháng thì phải xuất trình giấy này);

b) Bên bắt buộc ngừng hoạt động bất khả kháng không thể hiện cố gắng để khắc phục mà không coi là vì phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cố gắng không phải là cố gắng thật sự trong ngày;

c) Bên bắt buộc ngừng hoạt động bất khả kháng phải gửi thông báo cho bên kia khi không còn khả năng ngừng hoạt động bất khả kháng;

d) Các bên phải tiếp tục thể hiện nghĩa vụ khi điều kiện bất khả kháng không còn;

e) Nếu điều kiện bất khả kháng xảy ra trong ... tháng liên tiếp nhưng không khắc phục được thì hợp đồng ngừng hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Trách nhiệm của các bên trong trường hợp bất khả kháng:

Vì thể hiện các nghĩa vụ có liên quan theo hợp đồng của các bên các thành viên trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên tiếp tục thể hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 2 điều này.

điều 15. Khai thác, cung cấp dịch vụ và quyền lợi

1. Bên A có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Trong thời hạn hợp đồng này, Bên A ủy quyền cho Bên B tìm kiếm, khai thác môi giới khai thác kinh doanh các dịch vụ thu cước quy định chung của nhà chung cư như thu phí quản lý, bảo trì, khai thác mặt bằng trống, các dịch vụ khác.... Vì khai thác này phải đảm bảo không ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư của Bên B, mối quan hệ và trật tự công cộng tại nhà chung cư.

b) ...% số tiền thu được thêm số vốn các khoản thu hiện hữu từ khai thác dịch vụ Bên A bổ sung vào nguồn quỹ chung của 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 ủy quyền của Bên A, các quy định tìm kiếm, tác nghiệp và quản lý vì khai thác, lập kế hoạch quản lý, bảo trì và các dịch vụ khác nhằm mục đích

gia tăng ngu n thu cho nhà chung c . M c phí c h ãng là ...% giá tr thu t ãng thêm so v i các kho n thu c t v i c khai thác và qu n lý d ch v ó;

b) c quy n tham gia d th u khai thác d ch v nhà chung c (n u có) theo ch ãnh ho c m i th u t Bên A.

3. Qu k t d :

V i ph ãng th c t thu, t chi, hai bên th ãng nh t r ãng, qu k t d (n u có) trong th i gian h p ãng này có hi u l c là thu c s h u c a Bên B. Bên B ãng ý s trích ...% qu k t d này Bên A b sung vào qu ãnh m th c hi ãn các ho t ãng ph c v l i ích chung cho nhà chung c .

i u 16. Các th a thu n khác

Các bên c ãn c vào t ãng nhà chung c c th ã th a thu n thêm các n i dung khác nh ãng không c mâu thu n v i các n i dung trong h p ãng này, không c trái v i quy ãnh c a Quy ch qu n lý s d ãng nhà chung c , pháp lu t v nhà và o c xã h i.

i u 17. Các ph l c h p ãng

Các tài li u sau ãy là m t ph ãn c a h p ãng này:

1. K ho ch qu n lý v ãn hành nhà chung c ;
2. H s nhà chung c ;
3. Các ph l c khác c ký gi a hai bên (n u có).

i u 18. Tranh ch p và gi i quy t tranh ch p

1. N u có phát sinh tranh ch p v ãn i dung h p ãng này thì các bên ph i ti ãn hành th ãng l ãng gi i quy t.

2. Tr ãng h p có tranh ch p v ãn kinh phí qu n lý v ãn hành nhà chung c mà th ãng l ãng không có k t qu thì trong th i h ãn ... ãng, k t ãng phát sinh tranh ch p, các bên có quy ãn gi ãn ãn y ban nhân dân c p t nh ãn i có nhà chung c xem xét, gi i quy t; tr ãng h p không ãng ý v i quy t ãnh c a y ban nhân dân c p t nh thì có quy ãn kh i ki ãn t i Tòa án nhân dân theo quy ãnh c a pháp lu t.

3. Tr ãng h p có tranh ch p v ãn v i c th c hi ãn h p ãng d ch v qu n lý v ãn hành thì các bên có quy ãn yêu c u Tòa án nhân dân có th m quy ãn gi i quy t theo quy ãnh c a pháp lu t. Quy t ãnh c a Tòa án nhân dân là quy t ãn cu i cùng và có tính ch t b t bu c v i các bên.

i u 19. Hi u l c c a h p ãng

1. H p ãng này có hi u l c k t ãng ãng ... tháng ... ãn m ...

2. Việc thanh lý hợp đồng này sẽ thể hiện bằng biên bản thanh lý do hai bên cùng ký kết.

3. Hai bên thỏa thuận cam kết thể hiện đúng nội dung của hợp đồng này; tài sản quy định quy định không được tranh chấp và quy định, quy định.

4. Hợp đồng này sẽ lập thành ... bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ... bản cùng thể 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

*(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng
dấu của có con dấu)*

BÊN B

*(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng
dấu)*

³⁸ Các phần trống trong hợp đồng này do các bên thỏa thuận cho phù hợp với tình hình thực tế.