

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



**HƯỚNG DẪN CÔNG TÁC QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tháng 4/2022

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.
2. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
3. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
4. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
5. Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.
6. Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
7. Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
8. Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
9. Tài liệu quản lý, sử dụng nhà chung cư của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

Tháng 4/2022

PHẦN I

HƯỚNG DẪN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

I. Khái niệm, nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Khái niệm:

- Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

- Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

- Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở. Bao gồm:

+ Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

+ Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

+ Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

- Phần sở hữu chung của nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở. Bao gồm:

+ Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Nhà ở; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

+ Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

+ Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

- Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

+ Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

+ Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Nguyên tắc:

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

2.2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

2.3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng kinh phí quản

lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); 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.

2.4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2.5. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

2.6. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật có liên quan.

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

2.8. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư.

3. Các hành vi bị nghiêm cấm:

3.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

3.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

3.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

3.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

3.7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

II. Quyền và trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong quản lý nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Chỉ đạo triển khai thực hiện các quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) trên địa bàn; căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) ban hành quy định hướng dẫn cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà chung cư để áp dụng trên địa bàn;

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

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

d) Tổ chức cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

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

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

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

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

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

b) Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 5 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

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

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

3. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

b) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn, theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.

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

d) Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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

III. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư

1. Khái niệm:

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

2. Quyền và nghĩa vụ:

2.1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD). Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

2.2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp Luật Nhà ở, Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD, Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

2.3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

2.4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Khái niệm:

1.1. Chủ sở hữu nhà chung cư: Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

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

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

2. Quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu nhà chung cư:

2.1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD). Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

2.2. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD); tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD);

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

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

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

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

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

2.7. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phân sở hữu chung theo quy định;

2.8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

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

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

3. Quyền và nghĩa vụ người sử dụng nhà chung cư không phải chủ sở hữu:

3.1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.

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

V. Quyền và nghĩa vụ Ban quản trị nhà chung cư

1. Quy định chung:

1.1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Khoản 1.2 dưới đây.

1.2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

1.3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản, không có tư cách pháp nhân, không có con dấu. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 1 Điều 104 của Luật Nhà ở.

Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

1.4. Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Khoản 1.1, Khoản 1.2 nêu trên có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm và được bầu lại tại hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị.

1.5. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều 41 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban quản trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

1.6. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư không được thuê người lao động, không được thành lập các bộ phận trực thuộc; trường hợp nhà chung cư

không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành thì Ban quản trị được thuê các dịch vụ riêng biệt để quản lý vận hành nhà chung cư. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

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

1.8. Mức thù lao của các thành viên Ban quản trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư. Hội nghị nhà chung cư có thể tham khảo mức lương tối thiểu vùng theo quy định của Nhà nước để xem xét, quyết định về mức thù lao tương xứng với trách nhiệm, nghĩa vụ của các thành viên Ban quản trị trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban quản trị từ chối nhận thù lao.

Trường hợp nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) thì chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành. Nếu nhà chung cư không có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) thì thù lao này do Ban quản trị nhà chung cư thu và chi trả cho từng thành viên.

2. Quyền và nghĩa vụ:

- Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi

đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

- Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l nêu trên.

* Đồng thời, theo Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì Ban quản trị còn có các quyền và trách nhiệm sau:

- Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp

nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

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

c) Mở tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này;

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

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

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

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

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

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

k) Ban quản trị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

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

- Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại Điểm a, b, đ, e, g, h, i, k và l nêu trên.

3. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư:

3.1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư. Khuyến khích những người có kinh nghiệm, kiến thức trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng, điện, điện tử, phòng cháy chữa cháy, tài chính, luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

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

3.2. Khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đủ điều kiện thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được Bộ Xây dựng công nhận theo quy định.

4. Bầu, biểu quyết, miễn nhiệm, bãi nhiệm Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư:

4.1. Bầu Ban quản trị nhà chung cư:

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

+ Đối với tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) độc lập thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp tòa nhà có nhiều khối nhà (block) có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

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

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

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

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

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

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

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

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được hội nghị nhà chung cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu; bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi miễn, thay thế; bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị nhà chung cư), Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 23 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư.

4.2. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư:

4.2.1. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Khoản 4.2.2 và Khoản 4.2.3 phía dưới.

4.2.2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:

- a) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
- b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
- c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- đ) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

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

a) Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 75% thành viên Ban quản trị đồng ý;

b) Trường hợp Ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 75% thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 75% số thành viên Ban quản trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý.

4.3 Miễn nhiệm Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư:

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

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

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

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

d) Trưởng Ban quản trị của tòa nhà chung cư tách khỏi cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 21 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD);

đ) Thành viên Ban quản trị của tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 21 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

4.4. Bãi nhiệm Ban quản trị, thành viên Ban quản trị chung cư:

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

a) Ban quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD);

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

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

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

VI. Quyền và nghĩa vụ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

6.1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (*đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị*); lập hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư đúng theo quy định; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;

6.2. Sử dụng người có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện công việc chuyên môn theo quy định; đảm bảo đủ năng lực bảo trì theo quy định khi thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì.

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

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

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

6.5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;

6.6. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư theo quy định hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền

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

VII. Bảo trì, quản lý, vận hành nhà chung cư

1. Bảo trì nhà chung cư:

1.1 Kinh phí bảo trì nhà chung cư:

1.1.1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

1.1.2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại Khoản 1.1.1 phía trên không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

1.1.3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

1.1.4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

1.1.5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này.

1.2 Nội dung bảo trì nhà chung cư:

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

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

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

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

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

2. Quản lý, vận hành nhà chung cư:

2.1. Giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư:

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

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

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

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

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

định này cũng áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô của nhà chung cư chỉ có mục đích để ở;

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

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

2.2. Nội dung quản lý, vận hành nhà chung cư:

2.2.1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện;

b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

2.2.2. Nội dung thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư:

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

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

c) Các công việc khác có liên quan.

2.3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây:

a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;

c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

VIII. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong nhà chung cư

1. Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

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

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị được thành lập mới theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD) và pháp luật có liên quan.

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

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

IX. Một số lưu ý khác

1. Về phạm vi áp dụng của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD và Thông tư số 06/2019/TT-BXD): mở rộng phạm vi thêm “*Nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ.*”

2. Về thành phần hồ sơ chủ đầu tư phải bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư:

- Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất.

- Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình.

- Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

3. Quy định xử lý trong trường hợp Ban quản trị nhà chung cư không nhận bàn giao hồ sơ từ chủ đầu tư theo quy định:

- Trường hợp chủ đầu tư bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo đúng quy định mà Ban quản trị không nhận thì trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày bàn giao, chủ đầu tư báo cáo về việc Ban quản trị không nhận bàn giao và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư tiếp nhận hồ sơ này. Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

4. Thay đổi về cách tính phiếu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư:

- Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phân diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết, trường hợp cần thiết có thể tham khảo Công văn số 8471/SXD-QLN&CS ngày 27/7/2020 của Sở Xây dựng về việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

5. Các hành vi vi phạm theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng:

- Các hành vi vi phạm đối với Chủ đầu tư:

+ Kinh doanh vũ trường;

+ Không mở tài khoản hoặc mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư không đúng quy định;

+ Không tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định, không có hoặc chậm có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu nhưng không đủ số người tham dự theo quy định;

+ Không có văn bản thông báo hoặc thông báo không đầy đủ thông tin cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền kinh phí bảo trì;

+ Không lập kế hoạch bảo trì hằng năm hoặc lập kế hoạch bảo trì hằng năm không đúng quy định;

+ Không có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi sau khi đã bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư;

+ Tính toán sai kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư so với quy định, không lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định;

+ Không ghi trong hợp đồng thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư;

+ Không gửi hoặc chậm gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở mua bán, thuê mua;

+ Không đóng tài khoản kinh phí bảo trì đã lập sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư;

+ Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành không đúng quy định, không công khai, minh bạch việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

+ Không bàn giao, bàn giao chậm, bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng đối tượng nhận kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định;

+ Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không đủ điều kiện, năng lực theo quy định;

+ Bán, cho thuê chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư không đúng quy định;

+ Không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị nhà chung cư theo quy định;

+ Không bố trí diện tích để làm nhà sinh hoạt cộng đồng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung hoặc tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp;

+ Áp dụng cách tính diện tích căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng sai quy định;

+ Sử dụng kinh phí bảo trì không đúng quy định, không đóng hoặc đóng không đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư vào tài khoản đã lập theo quy định đối với diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

- Các hành vi vi phạm đối với Ban quản trị nhà chung cư:

+ Không có văn bản yêu cầu chủ đầu tư để bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định;

+ Chậm hoặc không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định;

+ Không có văn bản đề nghị chủ đầu tư chuyển giao kinh phí bảo trì, Không lập tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của cả tòa chung cư theo quy định;

+ Không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế chủ đầu tư phải bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

+ Nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư khi chưa có biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định;

+ Không bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới theo quy định. Thực hiện sai quy chế hoạt động hoặc quy chế thu chi tài chính đã được hội nghị nhà chung cư thông qua;

+ Không thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi từ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định;

+ Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung. Không lập kế hoạch bảo trì hằng năm hoặc lập kế hoạch bảo trì hằng năm không đầy đủ nội dung theo quy định;

+ Tự quyết định mức giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư mà không thông qua hội nghị nhà chung cư. Không báo cáo hội nghị nhà chung cư về việc thu, chi theo quy định.

- Các hành vi vi phạm đối với Đơn vị QLVH nhà chung cư:

+ Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư lập không đúng quy định. Không đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư mà vẫn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;

+ Không báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư theo quy định hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

+ Không báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư;

không lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;

+ Không đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;

+ Sử dụng người không có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện công việc chuyên môn theo quy định;

+ Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành không đúng quy định;

+ Thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì khi không đủ năng lực bảo trì theo quy định.

- Các hành vi vi phạm đối với người sử dụng nhà chung cư:

+ Gây thám, đột căn hộ chung cư không thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của mình;

+ Sử dụng màu sắc sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;

+ Kinh doanh hàng hóa nguy hiểm gây cháy nổ, dịch vụ sửa chữa xe có động cơ hoặc dịch vụ giết mổ gia súc;

+ Kinh doanh nhà hàng, karaoke, quán bar tại phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư nhưng không đảm bảo yêu cầu về cách âm, phòng cháy, chữa cháy theo quy định;

+ Hoạt động kinh doanh tại phần diện tích không dùng để kinh doanh của nhà chung cư theo quy định;

+ Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở;

+ Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian xung quanh, lấn chiếm các phần thuộc sở hữu chung hoặc lấn chiếm các phần thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;

+ Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;

+ Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng;

+ Sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do – Hạnh phúc****NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ***(kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ)***Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).*

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
DỰ ÁN – [...]

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Số: _____, ngày ____ tháng ____ năm ____)

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

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

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

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

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

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm tại chung cư.

8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

11. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà chung cư.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

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

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

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

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư. Không được cản trở lối ra vào các Căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra / vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.

7. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người / tài sản của chủ sở hữu nhà chung cư. Chủ đầu tư / Ban quản trị không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và / hoặc tài sản xảy ra đối với chủ sở hữu / người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu / người sử dụng phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu nhà chung cư, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự...).

8. Thanh toán các chi phí cho công tác duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục thuộc phần sở hữu riêng và các chi phí khác phục vụ lợi ích riêng của mình.

9. Khi treo bảng hiệu thương mại phải được Chủ đầu tư đồng ý và thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành.

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

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

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

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

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

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

6. Chủ sở hữu phải báo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa, thay thế đối với căn hộ của mình và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu chủ sở hữu thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản trị và/ hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc thi công.

7. Trước khi tiến hành việc cải tạo hoặc thi công, chủ sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân mà trực tiếp thi công phải đóng cho Chủ đầu tư một khoản ký quỹ đảm bảo là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) đối với căn hộ thi công nội thất và 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) đối với Shop thi công nội thất (“Khoản ký quỹ”) dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của một bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công. Mức ký quỹ bảo vệ môi trường sẽ được thỏa thuận giữa chủ sở hữu, chủ đầu tư và đơn vị thi công.

8. Nếu có xảy ra thiệt hại do việc thi công của chủ sở hữu, thì chủ sở hữu phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Chủ đầu tư có yêu cầu. Nếu không, Chủ đầu tư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi với chi phí do chủ sở hữu gánh chịu. Khi đó, các chi phí sẽ được trích từ Khoản ký quỹ, nếu vượt quá Khoản ký quỹ thì chủ sở hữu có nghĩa vụ trả bù cho đủ.

9. Khi chủ sở hữu hoàn tất việc sửa chữa, thay thế, nếu không có khấu trừ các khoản đã nói hoặc các khoản phạt (nếu có), thì sẽ được Chủ đầu tư hoàn trả Khoản ký quỹ không tính lãi.

10. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hóa, máy móc thiết bị, vật tư, vật phế thải...

11. Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn, v.v.) trên ban công.

12. Không được thực hiện việc sửa chữa, thay thế hoặc lắp đặt mà làm ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của toàn Nhà chung cư.

13. Những quy định tại Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu thực hiện trang trí hoàn thiện nội thất sau khi nhận bàn giao căn hộ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng và tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

6. Thực hiện đúng các quy định về vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư.

7. Bảo quản và sử dụng Thẻ an ninh đúng mục đích. Không cho cá nhân khác mượn khi chưa đăng ký / thông báo cho Chủ đầu tư / Ban quản trị / Ban quản

lý nhà chung cư. Trường hợp là khách đến liên hệ và được cấp Thẻ an ninh thì phải hoàn trả lại cho quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ trước khi rời khỏi nhà chung cư. Trường hợp làm mất Thẻ an ninh thì phải thông báo ngay cho quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải thanh toán số tiền [...].

8. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.

9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

10. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại căn hộ hoặc các diện tích khác trong nhà chung cư về các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu/người sử dụng hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình đối với căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư có phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này hoặc theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này, thì Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với chủ sở hữu đó bao gồm điện, nước, các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, các dịch vụ công cộng khác;

b) Yêu cầu chủ sở hữu đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó với chi phí do chủ sở hữu vi phạm chịu;

c) Phạt vi phạm chủ sở hữu đó theo mức phạt do Hội nghị Nhà chung cư qui định;

d) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;

e) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với qui định pháp luật.

2. Trường hợp chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ và/ hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngừng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo quy định pháp luật./.

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

SỔ TAY CƯ DÂN

Tháng 4/2022

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG.....	40
1. CHÀO MỪNG QUÝ CƯ DÂN ĐẾN VỚI [...] .	40
2. BAN QUẢN LÝ.	41
3. ĐĂNG KÝ LƯU TRÚ CỦA CƯ DÂN.	41
4. THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ GỬI THƯ.	41
5. ĐỊA CHỈ GỬI THƯ TẠI DỰ ÁN [...].	41
6. GIỚI THIỆU ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU CĂN HỘ.	41
7. PHÍ QUẢN LÝ, PHÍ DỊCH VỤ VÀ PHÍ BẢO TRÌ.	41
7.1. Phí quản lý.	41
7.2. Phí sử dụng các dịch vụ của riêng căn hộ.	41
7.3. Kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung.	41
II. NỘI QUY CHUNG.....	43
1. TRANG TRÍ NỘI THẤT.	43
2. CHUYỂN NHÀ VÀ VẬN CHUYỂN HÀNG HÓA CÔNG KÈNH.	43
3. BẢO HIỂM TÀI SẢN RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ.	45
4. BÃI ĐẬU XE.	45
4.1. Khu vực đậu xe.	45
4.2. Phí đậu xe hơi/xe máy.	45
4.3. Quy định về sử dụng bãi xe.	45
5. THẺ AN NINH.	47
6. HỘP THƯ.	47
III. THIẾT BỊ CĂN HỘ.....	48
1. HỆ THỐNG BÁO CHÁY.	48
1. BỘ CẤP GAS TRUNG TÂM CĂN HỘ.	48
IV. DỊCH VỤ CƯ DÂN.....	49
1. QUẦY LỄ TÂN.	49
2. DỊCH VỤ BẢO VỆ.	49
2.1. Khách ra vào tòa nhà.	49
3. DỊCH VỤ VỆ SINH VÀ MÔI TRƯỜNG.	49
3.1. Thông tin dịch vụ vệ sinh chung.	49
3.2. Vệ sinh hệ thống thoát nước.	49
4. CHĂM SÓC CẢNH QUAN.	50
5. DIỆT CÔN TRÙNG.	50
6. THANG MÁY.	51

6.1. Thông tin tiêu chuẩn chung.....	51
6.2. Hướng dẫn sử dụng thang máy khách.....	51
VI. NHỮNG NGUYÊN TẮC MÔI TRƯỜNG SỐNG VĂN MINH TẠI CHUNG CƯ.....	52
1. SỬ DỤNG CĂN HỘ VÀ KHU VỰC CÔNG CỘNG..	52
1.1. KHÔNG NÊN LÀM – TẮT CẢ CỬ DÂN VÀ/HOẶC KHÁCH MỜI CỦA CỬ DÂN KHÔNG THỰC HIỆN:.....	52
1.2. NÊN LÀM - MỌI CỬ DÂN VÀ/HOẶC KHÁCH MỜI CỦA HỌ SẼ CÓ TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN:.....	54
VII. CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP.	55
1. HỎA HOẠN .	55
2. ĐỀ PHÒNG HỎA HOẠN.	55
3. TRÀN NƯỚC.	56
4. MƯA BÃO.....	56
5. THANG MÁY GẶP SỰ CỐ.	56
6. TRỘM CẮP, MÓC TÚI & CÁC TỆ NẠN KHÁC.....	57

I. THÔNG TIN CHUNG

1. CHÀO MỪNG QUÝ CƯ DÂN ĐẾN VỚI [...]

Lời chào mừng

ĐƯỜNG DÂY NÓNG:

2. BAN QUẢN LÝ

Thông tin Giờ hoạt động của Ban Quản Lý:

3. ĐĂNG KÝ LƯU TRÚ CỦA CƯ DÂN

Cư dân, khách thuê, hay khách đến thăm cần đăng ký tạm trú với Công An địa phương ngay khi dọn vào ở *Theo Quy Định Của Luật Pháp Việt Nam*. Vui lòng điền vào Mẫu Đăng Ký Lưu Trú tại Quầy Lễ tân và gửi lại Ban quản lý để đăng ký với chính quyền địa phương, và cũng phục vụ cho việc lưu trữ dữ liệu.

4. THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ GỬI THƯ

Để đảm bảo thư từ được gửi đến đúng lúc và chính xác, chủ sở hữu/cư dân vui lòng thông báo cho Ban quản lý bất kỳ thay đổi gì đến địa chỉ liên lạc để gửi thư, vui lòng điền mẫu (*F001–Thông tin cư dân*) để gửi các thông tin thay đổi đến Ban Quản Lý.

5. ĐỊA CHỈ GỬI THƯ TẠI DỰ ÁN [...]

Tại [...], địa chỉ thư tín của Quý Cư dân được thể hiện như sau:

- Khu căn hộ [...], địa chỉ [...].

6. GIỚI THIỆU ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU CĂN HỘ

[....]

7. PHÍ QUẢN LÝ, PHÍ DỊCH VỤ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

7.1. Phí quản lý

Cư dân có trách nhiệm thực hiện đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo mức phí được quy định tại hợp đồng mua bán của mỗi căn hộ ban đầu giữ chủ sở hữu và Chủ Đầu tư.

Ban Quản lý: [...]

7.2. Phí sử dụng các dịch vụ của riêng căn hộ

Cư dân có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của căn hộ do mình sở hữu/sử dụng như điện, nước, điện thoại, chi phí đậu xe (nếu có) hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác do đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nếu được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị đồng ý bằng văn bản.

7.3. Kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung

1. Kinh phí Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.
2. Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ

- thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, lò sưởi trung tâm, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.
3. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.
 4. Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cây vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.
 5. Các hạng mục khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 6. Trường hợp kinh phí Quỹ bảo trì tòa nhà khu căn hộ Không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, các cư dân sẽ đóng thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của căn hộ tương ứng.

II. NỘI QUY CHUNG

1. TRANG TRÍ NỘI THẤT

Cư dân thực hiện trang trí nội thất căn hộ cần chuẩn bị các thủ tục đầy đủ nhằm đảm bảo công tác quản lý an toàn tài sản cho căn hộ và cho các tài sản chung khác của tòa nhà.

Bên thực hiện thi công trang trí nội thất cần thực hiện ký quỹ thi công trang trí nội thất để đảm bảo các rủi ro ảnh hưởng tài sản chung của tòa nhà khu căn hộ với mức ký quỹ thi công theo quy định thi công Trang Trí Nội Thất hiện hành (đã được Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị thông qua).

2. CHUYỂN NHÀ VÀ VẬN CHUYỂN HÀNG HÓA CỒNG KÈNH

7. Cư dân dọn vào hay dọn đi khỏi tòa nhà phải đăng ký với các mẫu đơn vận chuyển và được Ban quản lý chấp thuận ít nhất [...] **ngày làm việc** trước khi dọn vào hay dọn đi. Nhằm đảm bảo cho các công tác quản lý tài sản riêng của căn hộ và tài sản chung của tòa nhà.
 - Cư dân hoặc công ty làm dịch vụ dọn nhà cần phải đóng tiền **ký quỹ** vận chuyển theo mức giá hiện hành (nếu có).
8. Khi được sự đồng ý bằng văn bản, cư dân vẫn phải bảo đảm việc vận chuyển được tuân thủ nghiêm túc và chỉ diễn ra trong thời gian từ [...] và [...] từ thứ Hai đến thứ Sáu, và [...] - [...] của ngày thứ Bảy.
9. Ban quản lý có quyền từ chối bất kỳ đơn nào và thu hồi bất kỳ đơn nào đã duyệt nếu nhận thấy có sự vi phạm về chủ quyền sở hữu hoặc ảnh hưởng đến tài sản chung của tòa nhà. Ban quản lý sẽ Không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát, hư hỏng, hay chi phí phát sinh xảy ra từ việc từ chối đơn xin hoặc thu hồi các phê duyệt cho việc dọn nhà.
10. Tất cả những người vận chuyển phải đăng ký vào tòa nhà với nhân viên bảo vệ tại cổng bảo vệ trước khi bắt đầu bất kỳ công việc gì. Tất cả người vận chuyển phải đeo thẻ “*Nhà Thầu*” trước khi vào tòa nhà.
11. Khi Quý Cư dân có yêu cầu sử dụng thang chở hàng, người sử dụng thang phải có trách nhiệm bảo vệ nội thất của thang và các khu vực dọc và xuyên suốt đường vận chuyển vào căn hộ.
12. Khi đang sử dụng thang, tất cả người vận chuyển phải tuân thủ nghiêm ngặt trọng tải tối đa cho phép thể hiện trên bản điện tử và kích thước tiêu chuẩn bên trong thang tải với kích thước ngang [...] – cao [...].
13. Quý Cư dân phải đảm bảo trong quá trình thực hiện dọn nhà, Không làm chần các lối đi chung và Không được gây ảnh hưởng đến các cư dân khác.
14. Quý Cư dân sẽ phải chịu trách nhiệm cho tư cách và hành vi của tất cả những người vận chuyển trong suốt thời gian người này đang trong tòa nhà.

15. Tất cả người dọn nhà phải luôn đeo thẻ Nhà Thầu khi đi lại trong khu tòa nhà.
16. Bất kỳ người vận chuyển nào bị phát hiện cư xử Không đúng hay từ chối tuân thủ với các thủ tục an ninh sẽ được yêu cầu rời khỏi khu tòa nhà ngay lập tức và sẽ bị cấm Không được vào trong tương lai.
17. Chiều cao hạn chế của bãi đậu xe là cao [...] mm. Bất kỳ phương tiện nào vượt quá chiều cao quy định sẽ Không được phép vào bãi và các đường lái xe của khu tòa nhà.
18. Phương tiện vận chuyển hàng hóa vượt quá chiều cao hạn chế của bãi xe và đường lái xe sẽ phải thực hiện việc chất/dỡ hàng bên ngoài khu vực của tòa nhà. Phương tiện chở hàng phải luôn có tài xế ở sau tay lái khi quá trình chất/dỡ hàng hóa, đồ vật hay thiết bị đang diễn ra nhằm Không được gây cản trở cho các phương tiện khác, người khác.
19. Phương tiện vận chuyển Khí hóa lỏng (LPG) sẽ Không được phép vào bãi xe của tòa nhà.
20. Người vận chuyển phải giữ vệ sinh chung cho khu vực công cộng.
21. Tất cả rác thải và các vật liệu đóng gói phải được dọn khỏi khu vực tòa nhà sau khi công việc hoàn tất và vào cuối mỗi ngày.
 - Sau khi hoàn tất việc vận chuyển, cư dân sẽ phải thông báo cho Ban quản lý biết để thực hiện việc kiểm tra các khu vực công cộng và lộ trình vận chuyển trong tòa nhà mà người chuyển nhà đã mô tả trong đơn.

Ban quản lý sẽ hoàn trả tiền ký quỹ vận chuyển (*nếu có*) Không có lãi suất trong vòng [...] kể từ khi hoàn thành công tác dọn nhà nếu:

- a) Các nội quy tòa nhà đều được tuân thủ trong suốt quá trình vận chuyển.
 - b) Không có hư hại nào gây ra cho khu vực chung trong suốt quá trình vận chuyển, và...
 - c) Tất cả các đồ thừa hay rác thải phải được dọn và bỏ đi một cách thích hợp.
22. Trong trường hợp có bất kỳ sự hư hại nào gây ra cho khu vực công cộng hay các đồ thừa/rác thải được tìm thấy xả/bỏ ở khu vực công cộng từ các hoạt động dọn nhà, Ban quản lý có quyền yêu cầu bồi thường cho những hư hại hoặc dọn đi những đồ thừa, rác thải và chi phí này sẽ được trừ vào tiền ký quỹ.
 - Nếu tiền ký quỹ Không đủ để trang trải các chi phí sửa chữa các hư hại, dọn các đồ thừa, rác thải, thì Ban quản lý có quyền truy thu lại phần thiếu hụt từ cư dân (gây ra).

3. BẢO HIỂM TÀI SẢN RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

Cư dân nên (cần) phải thực hiện việc mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm trách nhiệm công cộng với bên thứ ba và bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho căn hộ kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ hàng năm với một công ty bảo hiểm hợp pháp tại Việt Nam theo quy định nội quy khu căn hộ này.

4. BÃI ĐẬU XE

4.1. Khu vực đậu xe

Chỗ đậu xe hơi và xe gắn máy được bố trí tại tầng hầm [...] cho Quý cư dân:

- Các ô xe ô tô thuộc quyền sở hữu của từng căn hộ, chỉ duy nhất chủ sở hữu của ô đậu theo số ô đã được xác định tại hợp đồng mua bán căn hộ ban đầu với Chủ Đầu Tư được vào đậu trên đúng số ô sở hữu.
- Các ô xe máy và xe 2 bánh nói chung tại các khu vực bãi xe thuộc diện tích sử dụng chung của các căn hộ cùng lúc, Không có sự phân chia sở hữu của từng căn hộ. khu vực này để phục vụ dân cư và khách của dân cư (phụ thuộc vào vị trí trống trong bãi xe vào từng thời điểm).

Ban quản lý có trách nhiệm quản lý, bảo trì và kiểm soát hoạt động của bãi xe. Khi có nguyên nhân hợp lý, Ban quản lý có quyền di dời bất kỳ xe ô tô hoặc xe các loại xe 2 bánh Không hợp lệ ra khỏi bãi xe tòa nhà mà Không cần phải thông báo trước. Các xe Không hoặc chưa đăng ký sẽ Không được phép đậu trong khu vực đậu xe của tòa nhà.

4.2. Phí đậu xe hơi/xe máy

Ban quản lý sẽ thu phí đậu xe cũng như thu tất cả các khoản doanh thu khác phát sinh từ bãi đậu xe. Mức phí sẽ được thông báo cho cư dân vào từng thời điểm khác nhau và có thể được điều chỉnh vào bất kỳ thời điểm nào bằng cách thông báo trước 3 (ba) tháng cho cư dân.

Trong trường hợp Quý Cư dân thanh toán Không đủ hoặc thanh toán trễ, Ban quản lý có quyền thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ bao gồm các hình thức ngừng cung cấp dịch vụ đậu xe và các dịch vụ khác nếu có.

4.3. Quy định về sử dụng bãi xe

1. Người sử dụng (bao gồm nhân viên Ban Quản Lý, nhân viên công ty, người giúp việc, khách viếng thăm...) cần nghiêm chỉnh chấp hành và tuân theo mọi quy định về bãi xe theo nội quy bãi xe ban hành. Chủ xe cần cung cấp đầy đủ họ tên, địa chỉ liên lạc cho Ban quản lý khi được yêu cầu.
2. Người sử dụng Bãi đậu xe, cần quan sát kỹ và tuân thủ các biển báo, vạch hướng dẫn, tốc độ giới hạn, hướng lưu thông trong bãi xe và tòa nhà.

3. Không hút thuốc trong khu vực bãi đậu xe.
4. Không được phép sử dụng chỗ đậu xe cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài việc đậu xe ô tô hoặc xe các loại xe 2 bánh.
5. Chỉ đậu xe trong phạm vi cho phép đậu xe của mình hoặc những khu vực được chỉ định (nếu có). Không được đậu xe sang chỗ đậu xe của người khác hoặc gây cản trở hay nguy hiểm cho những người sử dụng khác trong bãi xe.
6. Người có xe đậu tại bãi xe tại tòa nhà phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại do mình gây ra cho bãi đậu xe và hoàn trả cho chi phí sửa chữa hoặc thay mới.
7. Không được phép đậu xe tại bãi xe khi xe có ký hiệu cấm đậu.
8. Không tổ chức mọi hành vi cờ bạc, xả rác trong khu vực bãi xe.
9. Không thực hiện công việc bảo dưỡng xe, lau chùi hoặc rửa xe trong khu vực bãi xe.
10. Nghiêm cấm thực hiện các công việc sửa chữa xe tại khu vực bãi xe trừ khi được Ban quản lý cho phép trước hoặc trong trường hợp khẩn cấp nằm ngoài tầm kiểm soát của người điều khiển xe.
11. Không lưu trữ đồ đạc (phụ tùng xe, dụng cụ vệ sinh xe v.v.) trong bãi xe, tòa nhà. Trường hợp vi phạm, Ban quản lý sẽ chuyển những đồ vật này đi mà Không cần thông báo cũng như **KHÔNG** chịu trách nhiệm đền bù.
12. Giới hạn tốc độ cho phép tại bãi xe là **5km/h**.
13. Xe tải [...] tấn **KHÔNG** được phép vào trong bãi xe.
14. Các phương tiện xe cao quá [...] mm **KHÔNG** được phép vào bãi đậu xe.
15. **KHÔNG** gây cản trở giao thông, lối ra ./ vào bãi xe.
16. Trong khi đỗ xe tại bãi đậu xe tòa nhà, người dùng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn cho mọi thiệt hại, mất mát đối với đồ đạc cá nhân và phụ tùng xe hơi/xe máy/xe đạp trong mọi lúc.
17. Ban quản lý **KHÔNG** chịu trách nhiệm đối với mọi thương tổn, thiệt hại về người hoặc tài sản gây cho bên thứ ba; hoặc bất kỳ mất mát, hư hỏng gây ra do hành động sơ ý hoặc cố ý; do lỗi hoặc sự vắng mặt của Ban Quản Lý, hay do sự cố từ trang thiết bị sử dụng trong hoạt động điều hành bãi xe; hoặc do điều kiện kết cấu, kiến trúc, lối đi, đồ vật, thiết bị, công cụ thuộc hoặc được trang bị cho bãi xe, tòa nhà; lỗi do bên thứ ba, phương tiện xe, hành vi, sự cố từ bên này. Chủ hộ/người sử dụng các loại phương tiện đậu tại Bãi xe/Tòa nhà sẽ chịu mọi trách nhiệm, và **KHÔNG** quy trách nhiệm cho Ban quản lý đối với những thiệt hại nêu trên

18. Ban quản lý **KHÔNG** nhận trông giữ đồ vật, hàng hóa bất kì và sẽ **KHÔNG** chịu trách nhiệm trong mọi trường hợp xảy ra mất mát, hư hỏng đồ vật, hàng hóa được cho là đã gửi Ban quản lý giữ, bất kể do hành động sơ xuất hoặc cố ý, lỗi hoặc sự vắng mặt của Ban quản lý hoặc của bên thứ ba.
19. Không đậu xe tại các khu vực công cộng không phải khu vực bãi xe tòa nhà (khu vực bãi xe tòa nhà được kẻ vạch cho các loại phương tiện 2 và 4 bánh) trừ những khu đậu xe được chỉ định hoặc cho phép từ Ban Quản Lý. Ban quản lý có quyền khóa hoặc di dời mọi xe vi phạm mà không thông báo trước, và sẽ không chịu trách nhiệm đối với các xe vi phạm. Chủ xe có liên quan sẽ chịu mọi phí tổn và Ban quản lý sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hư hỏng gây ra.
20. Ban quản lý bãi xe và tòa nhà không có nghĩa vụ kiểm tra giấy tờ tùy thân cũng như tính hợp pháp của các tài xế. Tuy nhiên, việc kiểm tra có thể được thực hiện như một biện pháp an ninh.
21. Ban quản lý có quyền không nhận các xe chưa đăng kí, hoặc không có Thẻ đậu xe hợp lệ.
22. Ban quản lý có quyền từ chối việc gửi xe trong trường Ban quản lý phát hiện dấu hiệu bất thường.
23. Chỗ đậu xe 2 bánh chỉ định cho một chủ sở hữu xe sử dụng không mang tính sở hữu vĩnh viễn.

5. THẺ AN NINH

[Thông tin về thẻ an ninh tại tòa nhà]

6. HỘP THƯ

Mỗi căn hộ được phân bổ sử dụng một hộp thư đặt tại [...] của mỗi tòa nhà. Khi sử dụng hộp thư, xin Quý Cư dân lưu ý những vấn đề sau:

23. Không được phát tờ rơi quảng cáo, thư quảng cáo vào hộp thư của những cư dân khác.
24. Không được gắn nhãn mác, bảng hiệu, tên cá nhân trên hộp thư. Ban quản lý sẽ gỡ bỏ tất cả các loại biển hiệu nói trên và tính phí (nếu có) cho cư dân đó.
25. Chủ sở hữu/Cư dân có nghĩa vụ và chịu trách nhiệm khóa hộp thư cẩn thận. Ban quản lý không chịu trách nhiệm về đồ vật cá nhân đặt/đề bên trong hộp thư. Chủ sở hữu/Cư dân chịu trách nhiệm thay thế chìa khóa/mã khóa mở hộp bị mất hoặc các hư hỏng đối với hộp thư của họ. Không nên để đồ vật có giá trị trong hộp thư.

III. THIẾT BỊ CĂN HỘ

7. HỆ THỐNG BÁO CHÁY

Tòa nhà được trang bị hệ thống báo cháy ở tất cả các khu vực công cộng và trong căn hộ; đầu báo khói và đầu báo cháy được trang bị trong phòng khách và phòng bếp mỗi căn hộ. Đồng thời khu vực [...] còn được trang bị thêm đầu phun chữa cháy tự động. Vì vậy để tránh hệ thống kích hoạt báo động, xin Quý Cư dân không tạo ra khói, lửa ở các khu vực công cộng cũng như trong căn hộ.

Các hệ thống báo cháy bên trong căn hộ đã được cơ quan phòng cháy chữa cháy xác nhận quy chuẩn và cấp phép cho hệ thống PCCC cho căn hộ nói riêng và cho toàn tòa nhà nói chung, Quý Cư dân sẽ không được phép di dời các thiết bị báo cháy và chữa cháy bên trong căn khi chưa có sự thẩm duyệt và đồng ý của cơ quan PCCC có thẩm quyền. Quý Cư dân sẽ chịu trách nhiệm mọi rủi ro về an toàn, thiệt hại tài sản và tính pháp lý của căn hộ nói riêng và của toàn tòa nhà nói chung, khi tự ý di dời các thiết bị báo và chữa cháy trong căn hộ hoặc thay đổi các công năng hoạt động tiêu chuẩn của hệ thống PCCC đã được thẩm duyệt ban đầu của Tòa nhà.

8. BỘ CẤP GAS TRUNG TÂM CĂN HỘ

Quý cư dân cần lưu ý những điểm sau:

- Quý cư dân vui lòng liên hệ với Ban quản lý để được hướng dẫn khi có nhu cầu xài gas (liên hệ cung cấp cho lần đầu tiên).
- Không sử dụng gas bình dưới bất kỳ hình thức nào bên trong căn hộ cũng như các khu vực công cộng vì vấn đề an toàn cháy nổ.
- Trong trường hợp Quý cư dân muốn ngưng sử dụng gas, vui lòng liên hệ Ban quản lý để được hỗ trợ ngắt và đóng/khóa van. Vì vấn đề an toàn cháy nổ và phòng ngừa rủi ro, Quý cư dân lưu ý không được tự ý ngắt hoặc đóng/khóa van.

IV. DỊCH VỤ CƯ DÂN

9. QUẦY LỄ TÂN

[Giới thiệu thời gian làm việc của dịch vụ lễ tân (*nếu có*)]

10. DỊCH VỤ BẢO VỆ

[Giới thiệu thời gian làm việc của dịch vụ bảo (*nếu có*)]

10.1. Khách ra vào tòa nhà

Để đảm bảo an ninh, khách đến khu căn hộ cần phải đăng ký thông tin cá nhân. Thủ tục này đặt ra nhằm đảm bảo an ninh cho cư dân và căn hộ ở mức tối đa có thể. Các khách viếng thăm có ý định ở lại qua đêm vui lòng điền vào mẫu Đăng ký khách vắng lai và gửi đến Ban quản lý tòa nhà.

11. DỊCH VỤ VỆ SINH VÀ MÔI TRƯỜNG

11.1. Thông tin dịch vụ vệ sinh chung

[Giới thiệu thông tin chung về đơn vị cung cấp dịch vụ vệ sinh]

Rác thải sinh hoạt được bỏ tại phòng rác mỗi tầng. Quý Cư dân vui lòng phân loại các rác thải theo quy định hiện hành trước khi bỏ rác vào các thùng rác tại phòng rác tầng (thời gian thu gom rác sẽ được thông báo cụ thể theo tiêu chuẩn dịch vụ vệ sinh và thu gom rác thải).

Để đảm bảo vệ sinh cho toàn dự án, Quý Cư dân vui lòng thực hiện các quy định sau:

- a) Cho mục đích tái chế, vui lòng phân loại rác vào các túi riêng biệt cho các bình nhựa, giấy, thủy tinh, kim loại và các đồ vỏ đồ hộp bằng nhôm. Đây là thói quen tốt cho môi trường và chúng tôi khuyến khích các cư dân cùng thực hiện.
- b) Vui lòng buộc chặt túi rác khi bỏ vào thùng.
- c) Không vứt chất phát nhiệt (tàn thuốc lá) hay chất lỏng vào thùng rác.
- d) Rác thải độc hại (pin, bóng đèn, các hộp mực in, phim...) nên được đóng gói riêng và bỏ trong thùng rác độc hại trong phòng rác.
- e) Trong trường hợp cư dân có nhu cầu thải đồ đặc có kích thước lớn như đồ dùng trong nhà, cư dân sẽ phải thông báo trước với Ban Quản Lý. Mọi chi phí phát sinh sẽ do cư dân tự chi trả.

11.2. Vệ sinh hệ thống thoát nước

Đường ống thoát nước thuộc thuộc khu vực công cộng sẽ được kiểm tra và làm vệ sinh thường xuyên. Quý Cư dân có bổn phận giữ gìn sạch sẽ hệ thống thoát

nước/cống rãnh. Trường hợp Quý Cư dân hoặc khách căn hộ gây tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống trên thì sẽ phải thanh toán chi phí bồi thường sửa chữa tương ứng.

12. CHĂM SÓC CẢNH QUAN

Mọi nỗ lực sẽ được Ban quản lý thực hiện nhằm đảm bảo cho một môi trường xanh, sạch và đẹp với cây xanh và hoa lá. Bên cạnh đó chúng tôi kêu gọi sự hợp tác của các cư dân trong việc giữ gìn, bảo vệ cây cảnh, hoa trong khu vực tòa nhà.

1. Không được phép treo hoặc phơi áo quần, cũng như đồ đạc bất kỳ trong khu vực vườn cây.
2. Không leo trèo lên cây, Ban quản lý không chịu trách nhiệm đối với thương tổn, thiệt hại cá nhân từ hành vi sai phạm.
3. Không hái hoặc dẫm đạp lên cỏ, cây trồng, và hoa.
4. Cấm mang vật nuôi, động vật, xe đạp 2 hoặc 3 bánh, ván trượt vào khu vực vườn cảnh.
5. Cấm khạc nhổ, xả rác ở những nơi công cộng.
6. Sử dụng trang phục đúng mực khi đi lại nơi công cộng.

13. DIỆT CÔN TRÙNG

Để kiểm soát côn trùng **trong căn hộ** của Quý Cư dân. Xin vui lòng lưu ý các điểm sau:

- a. Bỏ rác ướt vào thùng rác có bao rác và thùng rác có nắp đậy, và tuân theo các hướng dẫn và chỉ dẫn của Ban quản lý về việc bỏ/đổ rác.
- b. Bảo quản thực phẩm trong tủ lạnh hoặc đậy nắp để tránh thu hút côn trùng.
- c. Đổ rác thực phẩm và lau sạch các vết dầu mỡ hàng ngày. Chén đĩa dơ để qua đêm, mảnh vụn thức ăn rơi vãi dưới tủ lạnh, ngăn kéo... hay trái cây chín quá để bên ngoài đều là những thứ thu hút côn trùng.
- d. Quý Cư dân nên đóng cửa và cửa sổ hoặc lắp đặt khung lưới để ngăn ngừa côn trùng bay từ ngoài vào.
- e. Muỗi sinh sản có thể ở bất kỳ nơi đâu có nước đọng. Muỗi có thể mang mầm bệnh sốt rét thích sinh sản ở những nơi chứa nước sạch. Vui lòng không để nước đọng ở những nơi như đĩa lót chậu cây, mâm hứng nước máy lạnh, phễu thu nước v.v...
- f. Kiểm tra các thùng, túi, gói đồ khi mang từ ngoài vào để tránh việc mang theo côn trùng đã có sẵn trong đó.

14. THANG MÁY

14.1. Thông tin tiêu chuẩn chung

Mỗi tháp có các thang máy chở khách và một thang máy vận chuyển hàng. Không sử dụng thang máy quá tải, vui lòng quan sát tải trọng cho phép và chú ý không được để các đồ vật sắc/nhọn/ cứng va vào buồng thang máy gây để tránh làm hư hỏng bề mặt trang trí.

Trước khi vận chuyển đồ đặc nặng/cỡ lớn hoặc quá khổ, Ban quản lý sẽ kiểm tra và xác nhận trước.

14.2. Hướng dẫn sử dụng thang máy khách

1. Trong trường hợp có cháy, không được dùng thang máy.
2. Cấm hút thuốc trong thang máy.
3. Trẻ con nhỏ dưới 12 tuổi phải đi cùng người lớn khi dùng thang máy.
4. Khi bị kẹt trong thang máy, quý khách không nên hoảng sợ hoặc cố gắng để tự mình mở cửa thang máy. Nhấn nút báo động ngay. Giữ bình tĩnh và chờ đợi nhân viên bảo vệ đến giải quyết.
5. Không được chặn cửa hoặc đá, đâm vào cửa thang máy.
6. Không dựa vào thang máy hoặc khung cửa nhằm tránh kẹt tay hoặc các phần của cơ thể khi cửa thang mở.
7. Không đặt tay lên cửa thang nhằm tránh kẹt tay khi cửa thang mở hoặc đóng.
8. Không cố gắng ép người vào thang khi buồng thang đầy hoặc tín hiệu quá tải báo động.
9. Vui lòng để khách trong thang bước ra ngoài trước. Không đứng áng ngay phía trước cửa thang, nên đứng tránh sang một bên và chờ cho khách bên trong bước ra trước rồi hãy bước vào sau.
10. Không được cố gắng mở cửa hay nút báo khẩn phía trên thang máy hoặc táy máy nhấn các nút trong bảng điều khiển thang máy.
11. Tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của thang máy, làm hư hỏng nội thất thang, không được trèo lên tay vịn hoặc chơi đùa, nhảy nhót bên trong thang hoặc nhấn nút điều khiển thang bằng vật cứng thay vì bằng ngón tay.
12. Không được dán các hình dán/nhãn, vẽ hoặc làm hư hỏng thang máy hoặc ống kính CCTV camera.

VI. NHỮNG NGUYÊN TẮC MÔI TRƯỜNG SỐNG VĂN MINH TẠI CHUNG CƯ

15.SỬ DỤNG CĂN HỘ VÀ KHU VỰC CÔNG CỘNG

Tất cả cư dân của khu dân cư được quyền sử dụng và./ hoặc hưởng thụ các khu vực công cộng của tòa nhà.

Cư dân chỉ có thể hưởng thụ các tiện ích và sự thanh bình của khu dân cư [...] bằng cách cùng nhau ý thức thực hiện các quy ước xã hội căn bản. chúng tôi đã soạn ra danh sách các điều “*nên làm và không nên làm*” không quá nhiều để quy định các hành vi ứng xử xã hội của cư dân mà chỉ là sự nhắc nhở và lưu ý đến tất cả các quý cư dân sinh sống trong chung cư cần ý thức về những hành vi của mình với người xung quanh.

15.1. KHÔNG NÊN LÀM – TẤT CẢ CƯ DÂN VÀ./ HOẶC KHÁCH MỜI CỦA CƯ DÂN KHÔNG THỰC HIỆN:

1. Không nên Lắp đặt thêm ăng ten tivi, máy điều hòa, máy nén khí, chậu trồng hoa hoặc các trang thiết bị khác trên tầng mái, hoặc các khu vực công cộng của tòa nhà: ban công, hàng hiên, sân thượng và/hoặc các phần ngoài của căn hộ mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản Lý.
2. Không cho phép làm hoặc lưu giữ chất nguy hại như hóa chất, chất lỏng...có thể gây cháy hoặc ảnh hưởng đến sức khỏe của mình và người xung quanh.
3. Không làm cản trở, giữ, bỏ hay phế thải các vật, đồ vật cá nhân tại khu công cộng: thang bộ, lối đi, lối vào, hành lang, sảnh, sảnh thang máy, lối thoát hiểm hoặc các khu vực chung khác; không cho phép đỗ/ đậu xe đạp và các loại xe có bánh có thể cản trở khu vực chung của tòa nhà.
4. Không làm tắc nghẽn bồn rửa, phòng tắm, ống nước hoặc đường ống trong căn hộ hoặc trong khu vực chung của tòa nhà.
5. Không bỏ rác, thức ăn thừa, các cặn dầu sau khi nấu, mỡ/thịt động vật vào các đường ống thoát nước thải của căn hộ và các khu vực khác, mà đựng vào các túi rác thích hợp và bỏ đúng nơi quy định.
6. Không bỏ các vật cồng kềnh hoặc các vật đang còn cháy vào thùng rác riêng và chung của tòa nhà.
7. Không tô vẽ hoặc làm hư hỏng thang máy, sảnh, hành lang chung, cầu thang bộ, tường, lối đi bộ và./ hoặc bất cứ khu vực chung nào trong khu dân cư.
8. Không làm hư hỏng bãi cỏ, vườn hoa, cây cối, lối đi bộ hoặc các khu vực công cộng khác khi sử dụng phương tiện giao thông, máy móc, dụng cụ.
9. Không mang vật nuôi vào khu vực chung và khu vực dân cư.

10. Không nấu nướng hoặc chuẩn bị thức ăn trong khu vực chung của khu dân cư; mở cửa căn hộ trong lúc nấu nướng gây mùi.
11. Không sử dụng sảnh và bất kỳ khu vực chung nào của tòa nhà cho mục đích tiệc tùng cá nhân mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản Lý.
12. Không phơi khăn, quần áo ... tại khu vực chung / phía ngoài căn hộ ảnh hưởng đến thẩm mỹ của tòa nhà.
13. Không gây ồn ào quá mức ảnh hưởng đến người khác trong căn hộ của họ hoặc ở các khu vực chung.
14. Không nên có hành động hoặc cư xử trong căn hộ của mình hoặc trong khu vực chung gây phiền phức khó chịu hoặc gây bức bối cho các cư dân khác.
15. Không sử dụng hoặc hành xử gây phản cảm hoặc bối rối cho những người khác đang cùng sử dụng khu vực chung.
16. Không sơn, khoan lỗ đinh/ốc hoặc những thứ khác gây hư hại hoặc chủ ý phá hoại bất kỳ cấu trúc của các phần nào của khu vực chung của tòa nhà.
17. Không đặt bảng quảng cáo, thông báo, phân phát thư từ trái phép trong khu dân cư.
18. Không nhét hoặc bỏ thư quảng cáo hoặc thư rác vào hộp thư của cư dân khác.
19. Không sử dụng hoặc cho phép căn hộ ngoài mục đích đề ở (ngoại trừ trường hợp được đồng ý của các cơ quan chức năng có thẩm quyền).
20. Không sử dụng căn hộ cho bất kỳ mục đích có thể gây hại đến danh tiếng của tòa nhà hoặc vì một mục đích nào đó gây khó chịu, phiền phức hoặc nguy hiểm đến căn hộ xung quanh.
21. Không đặt chậu cây cảnh hoặc bất kỳ vật gì có khả năng gây thương tích đến người khác, gây hư hại đến tài sản của người khác, hoặc của khu vực chung.
22. Không nhấn còi xe gây ồn ào khó chịu cho người khác.
23. Không thay đổi hoặc thêm vào bất kỳ phần bên ngoài nào của khu vực chung có thể ảnh hưởng đến bề ngoài của tòa nhà. Lắp thêm hay gắn thêm chuông, mái che màn cửa, khung sắt, quạt hút, dây phơi; hoặc bất kỳ vật gì hoặc cấu trúc gì vào cửa sổ, ban công, hoặc khu vực phía ngoài của căn hộ làm ảnh hưởng đến mỹ quan và màu đồng bộ của tòa nhà mà **KHÔNG** được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban quản lý hoặc **KHÔNG** theo đúng thiết kế.
24. Không lắp đặt bất kỳ bảng hiệu, thông báo, quảng cáo, cờ, băng rôn, cột, chuông, mái che hoặc các vật hoặc cấu trúc khác nhô ra phía ngoài tòa nhà hoặc bất kỳ phần nào của khu vực chung, hoặc trên cửa, cửa sổ hoặc mặt ngoài tường của bất kỳ căn hộ nào.

25. Không sơn hoặc làm thay đổi màu sắc phía ngoài tòa nhà hoặc bất kỳ phần nào của khu vực chung, hoặc thay đổi bề mặt ngoài của tòa nhà.
26. Không khóa cửa thoát hiểm hoặc đặt các đồ dùng cho chắn lối ra vào của tầng mái dẫn lên khu vực chung của tòa nhà.
27. Căn hộ có ban công thuộc sở hữu chung nằm bên trong căn hộ, không dựng bất kỳ cấu trúc không được phép, tạm thời hoặc cố định vào bất kỳ phần nào khu vực ban công này.
28. Nếu là căn hộ penthouse, không dựng bất kỳ cấu trúc không được phép, tạm thời hoặc cố định vào bất kỳ phần nào của sân thượng.
29. Không làm dịch vụ ma chay ở khu vực chung và các tiện ích.
30. Không để hoặc đốt nhang tại cửa chính của căn hộ hoặc các khu vực chung.
31. Không đốt vàng mã tại căn hộ và các khu vực khác khi chưa có sự chấp thuận của Ban Quản Lý.

15.2. NÊN LÀM - MỌI CƯ DÂN VÀ/ HOẶC KHÁCH MỜI CỦA HỌ SẼ CÓ TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN:

1. Cho phép Ban quản lý và Đại diện Ban quản lý vào trong căn hộ vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào sau khi đã gửi thư thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý (ngoại trừ trong trường hợp khẩn cấp), để:
 - a. Kiểm tra căn hộ trong trường hợp khẩn cấp.
 - b. Theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Đăng ký họ tên, thông tin cá nhân của mọi người cư trú trong căn hộ, các số điện thoại liên lạc và các thông tin khác theo quy định của Ban Quản Lý.
3. Chăm sóc tốt cây cảnh của căn hộ để không làm xấu mặt tiền tòa nhà.
4. Bảo trì định kỳ phù hợp cho máy điều hòa của căn hộ để tránh nhỏ nước hay gây ồn cho các căn hộ xung quanh.
5. **KHÔNG** để nước đọng trong bình, chậu ... để tránh việc sinh sôi muỗi.
6. Thông báo cho Ban quản lý trước [...] ngày nếu tổ chức hội họp đông người; đồng thời cung cấp danh sách khách mời và số xe của khách mời cho Ban Quản Lý.
7. Thông báo cho Ban quản lý nếu Chủ hộ có ủy thác cho đơn vị môi giới bất động sản đại diện cho thuê hay bán căn hộ của chủ hộ. Đơn vị đại diện đó phải đăng ký với Ban quản lý và xuất trình thư Ủy nhiệm của Chủ hộ. Đơn vị đại diện phải tuân thủ các quy định của Ban quản lý về trình tự thủ tục đưa khách đi xem căn hộ.
8. Quý Cư dân nên đọc kỹ cuốn Sổ tay Cư dân này và bản “Nội quy chung của [...]” đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ./ Hợp đồng thuê dài hạn và tuân thủ hoàn toàn theo nội quy.

VII. CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

16.HỎA HOẠN

Thiết bị báo cháy tại mỗi căn hộ có kết nối với hệ thống PCCC chung của tòa nhà. Hệ thống sẽ báo động đến Bảo vệ và Ban quản lý để có mặt kịp thời kiểm tra tình huống sự việc. Nếu phát hiện có hỏa hoạn xin vui lòng thực hiện như sau:

1. Hãy giữ bình tĩnh và chạy đến nút báo cháy gần nhất. Đập vỡ hộp kính bên ngoài để kích hoạt chuông báo động.
2. Quay số 114 để gọi cứu hỏa. Phải thông báo chi tiết cho cảnh sát.
3. Thông báo cho Ban Quản Lý.
4. Thông báo các căn hộ lân cận.
5. Trong trường hợp có thể hãy dùng vòi chữa cháy hoặc bình chữa cháy để dập tắt đám cháy, nhưng nếu đám cháy vượt khỏi sự kiểm soát của bạn thì phải di tản ngay để bảo đảm an toàn cho mình (Bình chữa cháy được đặt bên trong hộp PCCC tại các hàng lang tầng căn hộ).
6. Tắt tất cả thiết bị điện trong nhà.
7. Trong trường hợp khói tụ nhiều ở tầng bất kỳ, hãy di chuyển thấp người hoặc trườn đến lối thoát hiểm gần nhất, dùng khăn ướt trùm qua đầu để tránh bị ngạt khói.
8. Chỉ được dùng cầu thang bộ để sơ tán, **KHÔNG** được dùng thang máy.
9. Trường hợp cháy do điện, phải cắt tất cả cầu dao điện và dùng bình bột CO2 để dập tắt không được dùng nước.
10. Trường hợp không thể rời khỏi căn hộ, xin gọi đến Ban quản lý hoặc nhân viên tòa nhà bất kỳ để báo vị trí chính xác nơi đang ở. Tắt máy điều hòa, đặt khăn, màn hoặc vải ướt chèn dưới cửa để ngăn khói lan vào căn hộ. Giữ bình tĩnh và chờ cứu hộ.

17.ĐỀ PHÒNG HỎA HOẠN

Những bước dưới đây sẽ giúp Quý Cư dân phòng tránh hỏa hoạn, hoặc chuẩn bị sẵn sàng trong trường hợp có cháy:

1. Phải đảm bảo bạn cùng gia đình quen thuộc mọi vị trí các lối thoát hiểm, cầu thang bộ, nút báo cháy, bình chữa cháy và vòi chữa cháy.
2. Làm quen với mọi vị trí công tắc báo cháy.
3. Đảm bảo tắt/ đóng mọi thiết bị điện trong nhà như đèn, máy điều hòa, máy sưởi, ti vi, bếp điện, lò vi sóng, v.v, trước khi ra khỏi nhà.
4. Luôn đảm bảo lối ra vào cần thiết cho nhân viên cứu hỏa.

5. **KHÔNG** gây cản trở lối thoát hiểm, cầu thang bộ. Đồ vật bất kỳ đặt tại hành lang công cộng, lối thoát hiểm.
6. Tránh gây quá tải nguồn điện và chú ý khi sử dụng thiết bị điện bất kỳ.
7. Xin lưu ý rằng các hóa chất và hàng hóa dễ cháy **KHÔNG** được phép lưu trữ trong căn hộ.
8. Trang bị bình chữa cháy CO2 trong căn hộ riêng của quý cư dân.

18. TRÀN NƯỚC

Xin thực hiện những điều sau đây khi xảy ra ngập tràn nước:

1. Khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ nước trong căn hộ, hoặc nghi ngờ có sự rò rỉ nước từ căn hộ bên trên hoặc lân cận, vui lòng thông báo ngay lập tức cho Ban quản lý để nhân viên kỹ thuật tìm cách xử lý bằng cách kiểm tra nhanh qua các đồng hồ nước của tầng có căn hộ nghi ngờ bị rò rỉ để nhanh chóng cô lập nguy cơ tràn nước.
2. Đóng khóa nước khi xác định được nguồn nước rỉ.
3. Bảo vệ tài sản, đồ vật trong nhà, và cá nhân.
4. Đóng cửa các khu vực lân cận để phòng thiệt hại lây lan.
5. Khi cần phải sơ tán, tắt mọi thiết bị trong nhà trước khi đi khỏi.
6. Bảo vệ hoặc mang theo tài liệu quan trọng hoặc tài sản có giá trị.

19. MƯA BÃO.

Khi được thông báo về khả năng xảy ra bão nhiệt đới, xin chú ý những biện pháp đề phòng sau đây và áp dụng khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho bản thân và tài sản.

1. Bảo vệ, cố định các đồ vật dễ rơi, đổ.
2. Đóng, khóa kỹ mọi cửa nẻo trước và sau cơn bão.
3. Cố định cây trồng ngoài trời và chuyển vào nhà các chậu cây cảnh, bàn ghế ngoài ban công.
4. Kiểm tra các miệng thoát nước không bị chặn bởi vật bất kỳ (tránh ngập nước).
5. Sau cơn bão, thay mới các tấm kính nứt hay vỡ (nếu có) càng sớm càng tốt.

20. THANG MÁY GẶP SỰ CỐ

Trường hợp bị kẹt trong thang máy, vui lòng:

1. **ĐỪNG** hoảng loạn.
2. Nhấn nút gọi **KHẨN CẤP** trên bảng nút để báo động đến Ban Quản Lý/Bảo vệ.

3. Báo tình hình hiện tại thông qua thiết bị liên lạc lắp trong thang.
4. Xin báo ngay về số người lớn tuổi, phụ nữ có thai, hoặc trẻ em đang bị kẹt trong thang, và nếu có yêu cầu xe cứu thương.

21. TRỘM CẤP, MÓC TÚI & CÁC TỆ NẠN KHÁC

Nếu phát hiện thấy có đối tượng khả nghi xuất hiện bên trong hoặc xung quanh khu vực [...]:

1. Báo ngay đến nhân viên bảo vệ/ Ban Quản Lý.
2. Trường hợp chứng kiến sự việc mờ ám, khả nghi, xin thông báo ngay tính chất sự việc cho nhân viên Ban quản lý và nếu cần thiết báo đến cảnh sát khu vực.

Xin lưu ý: các khu vực công cộng (dù có hoặc không có nhân viên bảo vệ) có tính chất sử dụng chung và do đó rủi ro trộm cắp có thể xảy ra và không thể phòng tránh tuyệt đối. Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với tai nạn, thương tổn, thiệt hại hoặc mất mát cho người hoặc tài sản trong khu vực công cộng gây ra bởi đối tượng thứ ba tại khu vực này, như ở thang máy, thang cuốn nếu có, khu mua sắm, bãi đậu xe, tiện ích giải trí, thang bộ, xung quanh tòa nhà và v.v...

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ vào nhu cầu giữa hai bên.

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

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

Tên giao dịch:

Đại diện:

Địa chỉ:

Tài khoản số:

Tại:

Fax:

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

Tên giao dịch:

Đại diện:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Tài khoản số:

Tại:

Mã số thuế:

Fax:

Website (nếu có):

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “Ban quản trị, người đại diện quản lý nhà chung cư” là Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư....., địa chỉ....., được viết tắt là Bên A.
2. “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư” là....., được viết tắt là Bên B.
3. “Ngày, tháng” được tính theo ngày, tháng dương lịch, trừ khi các bên có thỏa thuận khác.
4. “Bất khả kháng” là các sự kiện quy định tại Điều 14 của hợp đồng này.
5. “Công việc” là các dịch vụ do Bên B thực hiện theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này.
6. “Khách hàng/cư dân” là chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư, người sử dụng hợp pháp nhà chung cư.
7. “Tài sản” là toàn bộ các thiết bị, cơ sở vật chất gắn liền với nhà chung cư.
8. “Quỹ kết dư” là số tiền lũy kế chênh lệch giữa các khoản thu của tòa nhà trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình vận hành và hoạt động của tòa nhà (không tính các khoản chi lấy từ quỹ bảo trì).

Điều 2. Đặc điểm của nhà chung cư

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

1. Tên nhà chung cư/cụm nhà chung cư:
2. Loại nhà chung cư:
3. Vị trí nhà chung cư:
4. Quy mô nhà chung cư (số tầng, số căn hộ):
5. Các công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư:

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

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

- a) Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành nhà chung cư;
- b) Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành nhà chung cư; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại nhà chung cư;
- c) Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của nhà chung cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại nhà chung cư;
- d) Kiểm soát, bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống thang máy, thang cuốn, thông tin liên lạc,...) và các dịch vụ khác của nhà chung cư;
- đ) Chủ động liên hệ, phối hợp làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ cư dân đăng ký sử dụng các dịch vụ về nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại...;
- e) Thay mặt Bên A quản lý, cập nhật, phát hành thông báo giá dịch vụ quản lý vận hành và tiến hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí dịch vụ, phí tiêu thụ nước sinh hoạt của chủ sở hữu căn hộ theo định kỳ hàng tháng, đề xuất với Bên A các biện pháp bắt buộc thích hợp khi cần thiết để đảm bảo việc thu các khoản tiền này;
- g) Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện việc bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập và báo cáo định kỳ cho Bên A;
- h) Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;
- i) Thực hiện việc sửa chữa đơn giản các thiết bị nhà chung cư: thay bóng đèn, công tắc tại khu vực chung. Bên B chỉ chịu chi phí nhân lực sửa chữa và vật tư đơn giản (đèn chiếu sáng hành lang, công tắc, phụ liệu...); Bên A chịu trách nhiệm về phần vật tư, thiết bị thay thế thuộc phạm vi quỹ bảo trì; trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;
- k) Thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan có liên quan và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;
- l) Đôn đốc, nhắc nhở cư dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Nhắc nhở và hỗ trợ cư dân đăng ký tạm trú, thường trú khi vào sinh sống tại nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư;
- m) Tổ chức thực tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ để các thành viên trong Ban quản lý, bộ phận kỹ thuật, lực lượng bảo vệ, an ninh, bộ phận dịch vụ vệ sinh (và có thể có cư dân); phối hợp với Bên A lập phương án phòng cháy, chữa cháy

định kỳ theo quy định để hướng dẫn khách hàng/cư dân nhà chung cư nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối tượng khách hàng	Mức giá (đồng/m²/tháng)
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu căn hộ	
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu văn phòng, dịch vụ và thương mại (nếu có khu chức năng này).	
Giá dịch vụ quản lý vận hành đối với khu vực tầng hầm thuộc sở hữu riêng dùng làm nơi để xe ô tô (diện tích tầng hầm là:....). (nếu có các diện tích này)	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Đối với khu căn hộ:

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Bên A có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời, đầy đủ các thông tin về việc thực hiện các công việc đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được ủy quyền;
- b) Được hưởng các khoản doanh thu từ việc Bên B khai thác các dịch vụ tại nhà chung cư để bổ sung vào quỹ của Bên A nhằm phục vụ các hoạt động lợi ích chung của cư dân trong nhà chung cư này;
- c) Được chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này;
- d) Được áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 của hợp đồng này;
- đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thanh toán chi phí sửa chữa, bảo trì, thay thế các thiết bị hư hỏng bao gồm chi phí vật tư và nhân công và các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên A (ngoại trừ các công việc thuộc trách nhiệm của Bên B quy định tại Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này). Nếu các thiết bị hư hỏng do lỗi vận hành của Bên B thì Bên B phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa;
- b) Thanh toán cho Bên B kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo giá thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Cung cấp hồ sơ lưu trữ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Bố trí cho Bên B phòng làm việc cho Ban quản lý (diện tích, vị trí....) và chỗ để xe cho nhân sự Ban quản lý, bảo vệ và vệ sinh;
- đ) Tạo điều kiện và phối hợp chặt chẽ với Bên B trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- e) Nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các nghĩa vụ có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận...

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Bên B có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để phục vụ cho việc quản lý vận hành nhà chung cư;
- b) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này;
- c) Thực hiện việc thu tiền của cư dân để chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư hoặc đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư (theo mức tiền mà hội nghị nhà chung cư đã quyết định), thu tiền điện, nước,... của người sử dụng (nếu có); thực hiện xử lý các trường hợp không nộp, chậm nộp theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- d) Được hưởng thêm các khoản thu khác tại nhà chung cư như khai thác các dịch vụ cộng thêm (quảng cáo thang máy, cho thuê bãi đậu xe taxi, các khoản thu khác,...);
- đ) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ:..... hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Bên B thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;
- e) Được thể hiện logo/thương hiệu trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và được treo bảng hiệu của Bên B tại nhà chung cư sau khi đã được Bên A đồng ý về vị trí, kích thước và hình thức;
- g) Các quyền khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thực hiện đầy đủ và bảo đảm đúng chất lượng các công việc theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này, bao gồm cả công việc ủy quyền (nếu có) và gửi báo cáo cho Bên A về tiến độ, kết quả thực hiện;
- b) Kiểm tra, giám sát hoạt động của các nhân viên của Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra cho Bên A hoặc bên thứ ba nếu do nhân viên của Bên B gây thiệt hại;
- c) Kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành liên quan đến hoạt động của nhà chung cư bao gồm: thang máy, dụng cụ thiết bị phòng cháy chữa cháy, máy phát điện dự phòng, máy bơm nước, vệ sinh, môi trường...;
- d) Cam kết đảm bảo quản lý và vận hành hệ thống kỹ thuật nhà chung cư theo đúng khuyến cáo và hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất hoặc theo thiết kế;
- đ) Chậm nhất ngày 15 hàng tháng phải gửi cho Bên A các báo cáo tình hình hoạt động nhà chung cư của tháng trước liền kề;

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

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

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

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

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

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

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

1. Bên B có quyền bố trí hoặc chuyển chuyên bất kỳ nhân viên nào đang làm việc cho Bên B tại nhà chung cư khi cần thiết, nhưng phải đảm bảo không gây trở ngại cho việc quản lý nhà chung cư. Trường hợp thay trưởng Ban quản lý 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:

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

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

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

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

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

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

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

1. Trách nhiệm của Bên A:

- a) Là đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp nhà chung cư ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Quản lý quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; quản lý quỹ phục vụ lợi ích chung của cư dân nhà chung cư (nếu có) để phục vụ chi trả cho các mục đích bảo trì, các mục đích công cộng khác;
- c) Đại diện cho cư dân để làm việc với các tổ chức, cơ quan chức năng theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật;
- d) Xem xét, thống nhất kế hoạch quản lý vận hành và các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quyền hạn của Bên A. Ký kết hợp đồng với nhà thầu ngoài phạm vi của Bên B như bảo trì, sửa chữa, thay thế cây cảnh,... (nếu có);
- đ) Chi trả các khoản chi phí liên quan đến hoạt động vận hành của nhà chung cư ngoài phạm vi chi trả của Bên B như mua sắm vật tư, trang thiết bị; việc bảo trì, cải tạo, trang trí nhà chung cư;
- e) Cử đại diện để phối hợp chặt chẽ với Bên B trong việc quản lý vận hành nhà chung cư theo đúng các quy trình quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu chất lượng dịch vụ.

2. Trách nhiệm của Bên B:

- a) Tổ chức điều hành mọi hoạt động thuộc phạm vi quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng này;
- b) Cung cấp nhân sự quản lý vận hành để đảm nhiệm công tác vận hành kỹ thuật, quản lý và chăm sóc khách hàng, kiểm soát hoạt động nhà chung cư;
- c) Quản lý và giám sát dịch vụ khách hàng, dịch vụ vệ sinh môi trường, bảo vệ an ninh, an toàn phòng cháy, chữa cháy, dịch vụ trông giữ xe, diệt côn trùng, chăm sóc cây cảnh cho nhà chung cư, ... Bên B có trách nhiệm quản lý, kiểm soát về mặt nghiệp vụ và khối lượng công việc của các nhà thầu này theo tiêu chuẩn và quy trình quản lý đã thiết lập, định kỳ báo cáo công việc cho Bên A.

Điều 10. Thời hạn thực hiện hợp đồng

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

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

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

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

- a) Hết hạn hợp đồng mà các bên nhất trí không gia hạn hợp đồng;
- b) Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;
- c) Một trong hai bên bị phá sản hoặc giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;
- d) Do sự kiện bất khả kháng nhưng không khắc phục được trong thời hạn... tháng liên tục.

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

- a) Vi phạm nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 6 của hợp đồng này và gây thiệt hại cho Bên A;
- b) Tăng mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này hoặc thay đổi các điều khoản trong hợp đồng này nhưng không được sự đồng ý của Bên A;
- c) Chuyển nhượng hợp đồng này hoặc giao việc quản lý vận hành nhà chung cư cho một đơn vị khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- d) Không khắc phục các vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng này trong thời hạn... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A;
- đ) Bị phá sản hoặc bị giải thể hoặc bị chấm dứt hoạt động;
- e) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận...

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

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

- a) Không thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn cho Bên B theo hợp đồng này trong thời hạn... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B về những khoản thanh toán đã bị quá hạn;
- b) Không cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận...

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

4. Bàn giao khi chấm dứt hợp đồng:

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

b) Trong thời hạn... ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên B phải bàn giao cho Bên A toàn bộ tài sản theo đúng hiện trạng của Bên A, sổ sách kế toán hợp đồng và số liệu công nợ (bằng file mềm và bản cứng), hồ sơ nhà chung cư, các thông tin khách hàng/cư dân... và các tài liệu, tài sản khác (nếu có) thuộc quyền sở hữu của Bên A;

c) Các thỏa thuận khác...

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

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

a) Phát sinh do lỗi của Bên B;

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

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

Điều 13. Trách nhiệm sau khi chấm dứt hợp đồng

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác...

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

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

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

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

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

2. Thông báo tình trạng bất khả kháng:

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

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

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

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

đ) Nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra trong... tháng liên tục nhưng không khắc phục được thì hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

Việc thực hiện các nghĩa vụ có liên quan theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều này.

Điều 15. Khai thác, cung cấp dịch vụ phụ và quỹ kết dư

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

a) Trong thời hạn hợp đồng này, Bên A ủy quyền cho Bên B tìm kiếm, khai thác môi giới khai thác kinh doanh các dịch vụ thuộc quyền sở hữu chung của nhà chung cư như thu phí quảng cáo, bảng hiệu, khai thác mặt bằng trống, các dịch vụ khác.... Việc khai thác này phải đảm bảo không được làm ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư của Bên B, mỹ quan, môi trường và trật tự công cộng tại nhà chung cư.

b) Được nhận...% số tiền thu tăng thêm so với các khoản thu hiện hữu từ khai thác dịch vụ để Bên A bổ sung vào nguồn quỹ nhằm thực hiện các hoạt động phục vụ lợi ích chung cho nhà chung cư.

2. Bên B có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Theo sự ủy quyền của Bên A, được quyền tìm kiếm đối tác và quản lý việc khai thác, lắp đặt quảng cáo, bảng hiệu và các dịch vụ khác nhằm mục đích

gia tăng nguồn thu cho nhà chung cư. Mức phí được hưởng là...% giá trị thu tăng thêm so với các khoản thu được từ việc khai thác và quản lý dịch vụ đó;

b) Được quyền tham gia dự thầu khai thác dịch vụ nhà chung cư (nếu có) theo chỉ định hoặc mời thầu từ Bên A.

3. Quỹ kết dư:

Với phương thức tự thu, tự chi, hai bên thống nhất rằng, quỹ kết dư (nếu có) trong thời gian hợp đồng này có hiệu lực là thuộc sở hữu của Bên B. Bên B đồng ý sẽ trích...% quỹ kết dư này để Bên A bổ sung vào quỹ nhằm thực hiện các hoạt động phục vụ lợi ích chung cho nhà chung cư.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

Các bên căn cứ vào từng nhà chung cư cụ thể để thỏa thuận thêm các nội dung khác nhưng không được mâu thuẫn với các nội dung trong hợp đồng này, không được trái với quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, pháp luật về nhà ở và đạo đức xã hội.

Điều 17. Các phụ lục hợp đồng

Các tài liệu sau đây là một phần của hợp đồng này:

1. Kế hoạch quản lý vận hành nhà chung cư;
2. Hồ sơ nhà chung cư;
3. Các phụ lục khác được ký giữa hai bên (nếu có).

Điều 18. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

1. Nếu có phát sinh tranh chấp về nội dung hợp đồng này thì các bên phải tiến hành thương lượng để giải quyết.
2. Trường hợp có tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư mà thương lượng không có kết quả thì trong thời hạn... ngày, kể từ ngày phát sinh tranh chấp, các bên có quyền gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư để xem xét, giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.
3. Trường hợp có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của Tòa án nhân dân là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày... tháng... năm...
2. Việc thanh lý hợp đồng này được thực hiện bằng biên bản thanh lý do hai bên cùng ký kết.
3. Hai bên thỏa thuận cam kết thực hiện đúng nội dung của hợp đồng này; tài sản được ủy quyền quản lý không thuộc diện bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

4. Hợp đồng này được lập thành... bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ... bản để cùng thực hiện.
5. Trường hợp các bên có thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập phụ lục hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng bổ sung bằng văn bản./.

BÊN A

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

BÊN B

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