**Phụ lục số 04**

**Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư**

# *(Ban hành kèm theo Thông tư số …./2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

# **CHƯƠNG I**

# **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Phạm vi điều chỉnh**

 1. Quy chế này áp dụng đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân; nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (bao gồm căn hộ dùng để ở, cơ sở lưu trú du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác) theo quy định tại Luật Nhà ở sửa đổi số (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), bao gồm:

 a) Nhà chung cư thương mại;

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

 c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

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

 đ) Nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ;

 e) Nhà chung cư hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào mục đích khác.

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

1. **Đối tượng áp dụng**

 1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

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

1. **Giải thích từ ngữ**

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

 1. *Nhà chung cư* là nhà ở được quy định tại Khoản 3 Điều 2 của Luật Nhà ở.

 2. *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.

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

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

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

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

7. *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.

 8. *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 văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu căn hộ (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ).

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

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

 11. *Phần sở hữu chung của khu căn hộ* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu căn hộ.

 12. *Phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này.

 13. *Phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư* là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu cụm nhà chung cư, bao gồm bể nước, máy phát điện, bể phốt, máy bơm nước, sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt để sử dụng chung cho nhiều tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư.

1. **Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

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

 2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư 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.

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

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.

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

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

 6. 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.

7. 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 ý, sử dụng, vận hành nhà chung cư.

8. Đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

b) Đối với trường hợp không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì việc quản lý vận hành tại nhà ở này do chủ sở hữu trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành thực hiện. Trường hợp chủ sở hữu trực tiếp thực hiện quản lý vận hành thì phải do người có sức khỏe, có chứng nhận đào tạo phòng cháy chữa cháy và giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đang còn hiệu lực thực hiện việc quản lý vận hành.

Trường hợp nhà ở quy định tại điểm này thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành thực hiện.

Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì nhà ở quy định tại Điều này được tính vào giá thuê theo thỏa thuận của các bên và được ghi rõ trong hợp đồng cho thuê nhà.

1. **Nguyên tắc xác định diện tích căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư**
	1. Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

Khi tính diện tích ban công hoặc lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn đến mép trong lan can ban công hoặc lô gia, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ.



2. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ.

1. **Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư**

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

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

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

 b) Các nội dung không được thực hiện trong quản lý, vân hành, sử dụng nhà chung cư;

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Các hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư**

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

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

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 do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định tại Khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

# **CHƯƠNG II**

# **NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

 1. Việc xác định phần sở hữu riêng trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 142 của Luật Nhà ở.

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

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

 1. Việc xác định phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và điểm a khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở.

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

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

 a) Trường hợp không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý phần sở hữu chung này; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

 b) Trường hợp phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì chủ sở hữu khu căn hộ có trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung của khu căn hộ; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này. Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì do đơn vị quản lý vận hành quản lý, nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành thì do chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện quản lý.

 Đối với phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

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

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

 6. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành thì việc xác định phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà ở không có quy định thì việc xác định phần sở hữu chung, sở hữu riêng được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

1. **Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư**

 1. Chủ đầu tư nhà chung cư phải lập hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 120 của Luật Nhà ở.

Đối với nhà chung cư không còn hồ sơ lưu trữ thì chủ đầu tư phải lập lại hồ sơ hoàn công của công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật xây dựng. Trường hợp không còn chủ đầu tư thì Hội nghị nhà chung cư giao Ban quản trị thuê đơn vị có năng lực để lập lại hồ sơ nhà chung cư.

 2. Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ bàn giao cho Ban quản trị gồm:

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

b) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất;

c) Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;

 d) 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;

đ) 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.

 4. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên. Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư và thực hiện việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư.

1. **Tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư do chủ đầu tư bàn giao theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này và lưu trữ, quản lý hồ sơ này.

Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư phải cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao của chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư.

 Trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ này cho Ban quản trị;

2. 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.

3. Việc tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư phải được lập thành biên bản có chữ ký của chủ đầu tư và các thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

1. **Cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư**

1. Quá thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quy chế này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

2. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở và buộc phải bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư cho Ban quản trị.

1. **Quản lý vận hành chỗ để xe của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

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

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì chỗ để xe thuộc sở hữu chung theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng thuộc diện phải có Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị hoặc đơn vị khác thay mặt các chủ sở hữu để quản lý chỗ để xe này; nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành và không có Ban quản trị thì các chủ sở hữu thống nhất tự tổ chức quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này.

3. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Tổ chức, cá nhân sở hữu chỗ để xe theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành và thực hiện bảo trì chỗ để xe này; trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm bảo trì chỗ để xe được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe.

# **Chương III**

# **TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

## **MỤC 1**

## **HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Hội nghị nhà chung cư**

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

 2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).

 3. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở và quy định tại Quy chế này.

1. **Hội nghị nhà chung cư lần đầu**

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

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

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

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

a) Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự theo hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật Nhà ở. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tổ chức hội nghị nhà chung cư;

b) Đối với hội nghị của cụm nhà chung cư thì phải đảm bảo số lượng đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự theo hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật Nhà ở; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.

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

a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền của chủ sở hữu căn hộ. Văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;

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

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

d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 21 của Quy chế này, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị); dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;

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

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

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

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

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

b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;

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

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

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

e) Các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.

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

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

b) Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp.

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

1. **Hội nghị nhà chung cư bất thường**

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

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

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

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

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

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

e) Trường hợp phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

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

Trong trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải có 100% đại diện chủ sở hữu tham dự.

Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải có tối thiểu 70% đại diện chủ sở hữu tham dự.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản.

d) Khi Ban quản trị nhà chung cư hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban quản trị nhiệm kỳ mới.

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

1. **Hội nghị nhà chung cư thường niên**

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

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

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

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

d) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở (nếu có).

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

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

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

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

3. Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, điểm d Khoản 4 Điều 15 của Quy chế này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

4. Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở thì phải có 100% đại diện chủ sở hữu tham dự trong trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải có tối thiểu 70% đại diện chủ sở hữu tham dự.

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

6. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 15 của Quy chế này.

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

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

1. **Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư**

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

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

a) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã;

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

3. 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 phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m2 diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.

4. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

Đối với các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm cả đối với căn hộ chưa có người sử dụng và căn hộ đã có người sử dụng) thì cơ quan đại diện chủ sở hữu dự họp và thực hiện quyền biểu quyết. Trường hợp các căn hộ đang có người sử dụng mà cơ quan đại diện chủ sở hữu ủy quyền cho người sử dụng tham gia dự họp thì người sử dụng căn hộ tham dự họp và thực hiện biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư đối với phần diện tích căn hộ đang sử dụng.

5. Việc biểu quyết tại Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 145 của Luật Nhà ở.

6. Trường hợp biểu quyết để thực hiện phá dỡ, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư thì việc biểu quyết thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

## **MỤC 2**

## **BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Ban quản trị nhà chung cư**

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư có con dấu và hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

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

a) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư không có tư cách pháp nhân, không có con dấu; Ban quản trị hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban quản trị và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại  khoản 2 Điều 147 và khoản 2 Điều 148 của Luật Nhà ở;

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

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

4. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban quản trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư, tiếp nhận quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và 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; trường hợp không nhận bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao kinh phí bảo trì này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đại diện chủ đầu tư là thành viên Ban quản trị nhà chung cư thì chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư.

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

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

1. **Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư**

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.

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

2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trước khi ứng cử để bầu Ban quản trị nhà chung cư thì phải có giấy chứng nhận hoàn thành lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban Quản trị được cấp bởi các cơ sở thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

1. **Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư**

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

a) Đối với 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) quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy chế này thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

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

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

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

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

Trường hợp sau khi làm phó Ban quản trị mà chủ đầu tư có văn bản xin thôi không tham gia ban quản trị thì tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 của Quy chế này để bầu một trong các chủ sở hữu của toà nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Quy chế này làm phó Ban quản trị. Chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 19 của Quy chế này.

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

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

Trường hợp sau khi làm phó Ban quản trị mà chủ đầu tư có văn bản xin thôi không tham gia ban quản trị thì tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 của Quy chế này để bầu một trong các chủ sở hữuu của cụm nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Quy chế này làm phó Ban quản trị. Chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 19 của Quy chế này.

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

1. **Hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư**

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

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

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

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

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

2. Trường hợp bầu lại Ban quản trị nhà chung cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban quản trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị;

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

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

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

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

3. Trường hợp tách Ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của tòa nhà sau khi tách khỏi cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này kèm theo biên bản thống nhất tách khỏi cụm nhà chung cư của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 27 của Quy chế này; trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 27 của Quy chế này thì phải có thêm bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của cụm nhà chung cư sau khi có tòa nhà tách khỏi cụm thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư, bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư, danh sách các thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư còn lại (ghi rõ họ tên và vị trí của từng thành viên Ban quản trị); trường hợp phải bầu lại Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 27 của Quy chế này thì phải kèm theo biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu Trưởng ban và danh sách người được bầu.

4. Trường hợp nhập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư sau khi nhập các Ban quản trị của các tòa nhà thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, biên bản đề nghị tập thể của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này và bản gốc các Quyết định công nhận các Ban quản trị tòa nhà chung cư;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư do nhập Ban quản trị của tòa nhà vào Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư, biên bản thống nhất tập thể của các chủ sở hữu tòa nhà; cụm nhà chung cư và biên bản họp Hội nghị của tòa nhà chung cư có nhu cầu nhập vào cụm theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này, danh sách các thành viên Ban quản trị của cụm (bao gồm cả thành viên mới của tòa nhà nhập vào cụm) và bản gốc Quyết định công nhận Ban quản trị tòa nhà, cụm nhà chung cư.

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

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được hội nghị nhà chung cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu; bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi miễn, thay thế; bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị nhà chung cư), Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 22 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp 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.

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

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

b) Số lượng thành viên Ban quản trị;

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

d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;

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

e) Thay thế Quyết định công nhận trước đó (nếu có).

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban quản trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban quản trị, chuẩn bị hồ sơ mời thầu đơn vị quản lý vận hành căn cứ vào hạng nhà chung cư (nếu có), hồ sơ mời thầu đơn vị thực hiện bảo trì, giám sát việc thực hiện bảo trì (nếu có), ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, dự kiến kế hoạch bảo trì nhà chung cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban quản trị (nếu có con dấu);

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

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

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

g) Xử lý các quyền và trách nhiệm của thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm, bãi nhiệm mà chưa bầu thay thế được thành viên này;

h) Xử lý trong trường hợp Ban quản trị bị bãi nhiệm mà chưa bầu được Ban quản trị mới để bàn giao hồ sơ nhà chung cư và tài khoản hoạt động của ban quản trị;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư**

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

2. 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.

1. **Miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị hoặc bãi miễn Ban quản trị nhà chung cư**

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

a) Thành viên Ban quản trị thôi tham gia hoặc xin bãi 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 không thực hiệnc ác nhiệm vụ được giao trong quy chế hoạt động của nhà chung cư;

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

đ) 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 27 của Quy chế này;

e) Thành viên Ban quản trị của tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này.

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

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

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

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

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

e) Khi có đơn đề nghị có chữ ký của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

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

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến bằng văn bản của các đại diện chủ sở hữu căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

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

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc bầu thay thế Trưởng ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến bằng văn bản của các đại diện chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà có thành viên Ban quản trị cần thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

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

1. **Tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư**

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

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

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

Sau khi gửi biên bản đề nghị cho Ban quản trị cụm nhà chung cư biết, các chủ sở hữu của tòa nhà đề nghị tách khởi cụm thống nhất cử ban tổ chức lâm thời để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 15 của Quy chế này; việc bầu, xác định thành phần, số lượng và mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục này. Đại diện của tòa nhà đang là thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư sẽ không được công nhận là thành viên Ban quản trị của cụm nhà này sau khi Ban quản trị tòa nhà chung cư được thành lập;

b) Trường hợp tòa nhà chung cư tách khỏi cụm mà đại diện của tòa nhà này đang là Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư thì sau khi Ban quản trị của tòa nhà được thành lập, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này;

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

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

d) Thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Quy chế này.

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

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

Ban quản trị từng tòa nhà phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu tòa nhà; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của mỗi tòa nhà đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư (thông qua biên bản đề nghị tập thể) thì các Ban quản trị của các tòa nhà này có trách nhiệm phối hợp để tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu. Việc họp hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu phải tuân thủ các quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều 15 và Điều 18 của Quy chế này;

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

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

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

c) Thủ tục công nhận Ban quản trị của cụm nhà chung cư quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Quy chế này.

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

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

b) Đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị cụm nhà chung cư mới có văn bản đề nghị, Ban quản trị của tòa nhà có trách nhiệm bàn giao hồ sơ của tòa nhà, hồ sơ hoạt động của Ban quản trị và chuyển giao toàn bộ các khoản kinh phí có liên quan của tòa nhà này sang cho Ban quản trị cụm nhà chung cư quản lý theo quy định;

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

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

## **MỤC 3**

## **BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ CÓ NHIỀU CHỦ SỞ HỮU**

1. **Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Đối với các công việc bảo trì thang máy, hệ thống điện, nước, xử lý chất thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy thì phải đấu thầu lựa chọn đơn vị bảo trì và lựa chọn đơn vị giám sát, trừ trường hợp do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

1. **Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 28 của Quy chế này.

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

3. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 3, Điểm a Khoản 4 Điều 28 của Quy chế này được lập và thông qua trên cơ sở quy trình bảo trì phần xây dựng của tòa nhà, quy trình bảo trì hệ thống thiết bị do chủ đầu tư cung cấp và hiện trạng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

4. Nội dung kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a Khoản 4 Điều 28 của Quy chế này bao gồm:

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

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

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

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

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

1. Bảo trì các hạng mục, trang thiết bị và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điều 142 của Luật Nhà ở.

2. 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 142 của Luật Nhà ở.

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

4. Các hạng mục và trang thiết bị 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 hoặc do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

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

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

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

b) Đối với hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung thì có thể thuê hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành thuê đơn vị cung cấp thiết bị hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì thiết bị đó thực hiện bảo trì; trường hợp phải thay mới thiết bị do hết thời hạn bảo hành và không đảm bảo sử dụng bình thường thì thực thay thế thiết bị để bảo đảm cho nhà chung cư được vận hành an toàn.

2. Đơn vị bảo trì phải thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì đã được lập theo quy định, phải bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu và người sử dụng trong quá trình bảo trì theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này, phải tuân thủ tiến độ và các thỏa thuận trong hợp đồng bảo trì đã ký kết.

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

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

1. **Giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Công tác bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được giám sát và do Ban Quản trị nhà chung cư tự thực hiện nếu có đủ năng lực hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực giám sát theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

Nội dung giám sát bao gồm: bảo trì thang máy, hệ thống điện, nước, xử lý chất thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy.

2. Việc thuê tư vấn giám sát hoạt động bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Phương án lựa chọn và chi phí thuê tư vấn giám sát do Hội nghị nhà chung cư quyết định và được thực hiện đồng thời khi lập kế hoạch bảo trì nhà chung cư.

1. **Lập, quyết toán số liệu, bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư**

1. Bên bàn giao và bên nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí bảo trì này theo quy định tại điẻm b khoản 2 Điều 153 của Luật Nhà ở trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí.

2. Tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bao gồm:

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

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

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

 3. Sau khi quyết toán kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư và ban quản trị tiến hành bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở.

## **MỤC 4**

## **QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý, sử dụng nhà chung cư**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở. Trường hợp chủ đầu tư không đủ chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc đủ 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 Điều 149 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp chủ đầu tư có đủ năng lực quản lý vận hành thì được ưu tiên thương thảo và ký hợp đồng với Ban quản trị nhà chung cư để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 1 Điều 35 của Quy chế này.

# **CHƯƠNG IV**

# **ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Quyền của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

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

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

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

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

1. **Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Thực hiện theo đúng các nội dung của hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết với Ban quản trị.

2. 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.

3. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

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

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

# **CHƯƠNG V**

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

1. **Giải quyết tranh chấp**

1. 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 huyện nơi có nhà chung cư đó hoặc Tòa án hoặc trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

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

3. 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.

4. 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.

1. **Xử lý vi phạm**

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

# **CHƯƠNG VI**

# **ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP**

1. **Xử lý chuyển tiếp đối với việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân**

1. Trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành việc quản lý vận hành tại nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân đã được đầu tư xây dựng trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, mà có căn hộ để bán, cho thuê mua hoặc kết hợp để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc chỉ để cho thuê nhưng có quy mô trên 20 căn hộ thì việc quản lý vận hành phải do đơn vị có đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thực hiện.

2. Trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành việc quản lý vận hành tại nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ ở của cá nhân đã được đầu tư xây dựng trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, chỉ để cho thuê và có quy mô dưới 20 căn hộ thì việc quản lý vận hành phải do đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành hoặc do cá nhân có sức khỏe, có Giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy, Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư còn hiệu lực thực hiện.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ ở của cá nhân trên địa bàn quy định tại Điều này để bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nhà ở và quy định của Quy chế này.

1. **Xử lý chuyển tiếp đối với việc bàn giao, tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư**

1. Đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thực hiện bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì thành phần hồ sơ công trình nhà chung cư để bàn giao cho Ban quản trị được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 10 của Quy chế này.

2. Đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà Ban quản trị nhà chung cư chưa tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư thì thực hiện tiếp nhận theo quy định của Quy chế này.

# **CHƯƠNG VII**

# **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. **Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng**

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

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

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

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

d) 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;

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

e) 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;

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

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

1. **Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**
	1. Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở.
	2. 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.

2. 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 này; nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 10 của Quy chế này.

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

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

1. **Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã**

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

2. 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.

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

4. Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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

1. **Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản**

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

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

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

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

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

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