|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  ---------------** |
| Số: 02/2016/TT-BXD | *Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2016* |

**THÔNG TƯ**

BAN HÀNH QUY CHẾ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;*

*Căn cứ Nghị định số*[*62/2013/NĐ-CP*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=62/2013/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

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

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

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

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

a) Quyết định số [08/2008/QĐ-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=08/2008/Q%C4%90-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

b) Thông tư số [05/2014/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=05/2014/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 09 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 2 Điều 17 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số [08/2008/QĐ-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=08/2008/Q%C4%90-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

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

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

**QUY CHẾ**

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

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

a) Nhà chung cư thương mại;

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

c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

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

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

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

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

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

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

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

2. *Tòa nhà chung cư* là một khối nhà chung cư (có một hoặc một số đơn nguyên) 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 hai tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch, hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có cùng hình thức một chủ sở hữu hoặc nhiều chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

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

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

**Chương II**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này; trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính quy định tại Khoản 2 Điều này cho Ban quản trị nhà chung cư;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng với các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này và tuân thủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư**

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

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

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

c) Các công việc khác có liên quan.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định tại Khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

**Điều 11. Bảo trì nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

**Chương III**

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

**Mục 1. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 12. Hội nghị nhà chung cư**

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

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

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

**Điều 13. Hội nghị nhà chung cư lần đầu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Quy chế này, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Các nội dung khác có liên quan.

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

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

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

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

**Điều 14. Hội nghị nhà chung cư bất thường**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 15. Hội nghị nhà chung cư thường niên**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mục 2. BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 17. Ban quản trị nhà chung cư**

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

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

a) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư không có tư cách pháp nhân, không có con dấu; Ban quản trị hoạt động theo mô hình quy định tại Khoản 3 Điều 18 và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này;

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình Ban chủ nhiệm hoặc Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư.

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

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

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

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

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu đang sử dụng nhà chung cư đó; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị là đại diện của chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư đó. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

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

**Điều 20. 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 nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với Ban quản trị của tòa nhà chung cư thì có số lượng từ 03 đến 05 thành viên;

b) Đối với Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì có số lượng từ 06 đến 25 thành viên, trong đó mỗi tòa nhà trong cụm có số lượng từ 03 đến 05 thành viên.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Số lượng thành viên Ban quản trị;

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

d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mục 3. QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 27. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 của Quy chế này và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng. Đơn vị quản lý vận hành có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác theo quy định của Quy chế này.

2. Chủ đầu tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 của Quy chế này để quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu. Sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Ban quản trị ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với chủ đầu tư nếu chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư và tham gia quản lý vận hành hoặc ký với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành khác được chủ đầu tư ủy thác.

Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư quyết định thuê đơn vị quản lý vận hành hoặc tự quản lý vận hành; nếu thuê đơn vị quản lý vận hành thì phải tuân thủ quy định về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

3. Trường hợp sau khi Ban quản trị nhà chung cư ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị quản lý vận hành quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng đơn vị này thực hiện không đúng các thỏa thuận và thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng đã ký kết hoặc bị xóa tên khỏi Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng thì Ban quản trị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này để xem xét, quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành khác.

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

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

**Điều 28. Điều kiện về chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành và việc thông báo, đăng tải công khai danh sách đơn vị quản lý vận hành**

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

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

b) Phải có tối thiểu các phòng hoặc bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, bao gồm kỹ thuật; bảo vệ, an ninh; dịch vụ, lễ tân và vệ sinh, môi trường;

c) Các thành viên Ban giám đốc và các cán bộ làm việc trong các phòng, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ quy định tại Điểm b Khoản này phải có trình độ chuyên môn tương ứng với vị trí công việc và phải có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này phải gửi 01 bộ hồ sơ đến Bộ Xây dựng (thường trực là Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản) để được xem xét, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành và đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng. Hồ sơ bao gồm:

a) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

b) Bản sao có chứng thực quyết định thành lập các phòng hoặc bộ phận chuyên môn nghiệp vụ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này và danh sách cán bộ của các phòng, bộ phận này;

c) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư của các thành viên Ban giám đốc, các trưởng, phó phòng, bộ phận và các trưởng, phó ca kỹ thuật, nghiệp vụ của đơn vị.

3. Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này, Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm xem xét, kiểm tra; trường hợp đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị gửi hồ sơ biết, Văn bản thông báo được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng để làm cơ sở cho hội nghị nhà chung cư tham khảo, quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành. Chỉ có các đơn vị quản lý vận hành có tên trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng mới đủ điều kiện ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư.

Trường hợp sau khi được đăng tải thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hoặc đề nghị Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính kiểm tra, nếu không còn đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành theo quy định thì thực hiện xóa tên khỏi Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.

4. Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở, việc quản lý vận hành có thể do đơn vị có đủ điều kiện về năng lực quy định tại Khoản 1 Điều này quản lý vận hành hoặc do tổ chức khác thực hiện quản lý vận hành theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

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

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị nhà chung cư. Hợp đồng dịch vụ do các bên ký kết phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này và tuân thủ mẫu quy định tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này.

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

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

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

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

d) Giá dịch vụ quản lý vận hành tính theo đơn vị mét vuông (m2) sử dụng; phương thức đóng các khoản phí;

đ) Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ;

e) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng;

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

h) Các thỏa thuận khác;

i) Hiệu lực của hợp đồng.

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

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

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

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m2) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (xác định theo diện tích thông thủy).

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

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

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

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

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

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

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Quy chế này.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành quy định tại Điều 30 của Quy chế này nhân (x) với diện tích (m2) sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

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

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

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

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

**Mục 4. BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 32. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Các vấn đề khác có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo quy định của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

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

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

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

c) Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích để ở có thể do một thành viên hoặc nhiều thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản; chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là đồng chủ tài khoản, gồm 01 thành viên Ban quản trị là đại diện chủ sở hữu khu căn hộ và 01 thành viên Ban quản trị là đại diện chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế theo quy định của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

8. Chủ đầu tư có trách nhiệm thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này để bàn giao cho Ban quản trị thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mục 5. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 38. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư**

1. Chịu trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Quy chế này. Đề xuất đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế này để hội nghị nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:

a) Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chương IV**

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

**Điều 43. Giải quyết tranh chấp**

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

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

3. 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.

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

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

**Điều 44. Xử lý vi phạm**

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

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

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

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

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

**Chương V**

**ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP**

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

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

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

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

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

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

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

2. Các đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của Quy chế này thì phải bổ sung điều kiện để được quản lý vận hành và gửi hồ sơ lên Bộ Xây dựng theo quy định tại Điều 28 của Quy chế này trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành; trường hợp quá thời hạn này mà đơn vị quản lý vận hành không bổ sung đủ điều kiện và hồ sơ theo quy định của Quy chế này thì không được ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đang được quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Các đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của Quy chế này thì phải gửi hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều 28 của Quy chế này đến Bộ Xây dựng để được xem xét, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành, đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành. Trường hợp quá thời hạn quy định tại Khoản này mà đơn vị quản lý vận hành không gửi hồ sơ để được thông báo theo quy định của Quy chế này thì không được ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đang được quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**Chương VI**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp 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.

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

1. 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 Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PHỤ LỤC SỐ 01**

MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*