

Số: /SCT-QLTM

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024

THÔNG BÁO

V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 15/6/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số 000.00.02.H05-240830-0018 tiếp nhận ngày 30/8/2024 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất trong lĩnh vực **Mua bán căn hộ chung cư**; Sở Công Thương tỉnh Bắc Ninh thông báo:

1. Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số 000.00.02.H05-240830-0018 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ

sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023.

(Kèm theo Hợp đồng theo mẫu)

Sở Công Thương tỉnh Bắc Ninh thông báo để Công ty cổ phần thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Công Thương;
- Giám đốc, PGĐ Sở;
- Công TTĐT Sở (đăng tải);
- Lưu VT, QLTM.

GIÁM ĐỐC

Lưu Bảo Trung

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ XÃ HỘI

Số/HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý căn hộ xã hội;

Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Căn hộ;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Căn cứ vào quyết định số..... ngày tháng năm của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty cổ phần TM&ĐTPT Thống Nhất để xây dựng Khu căn hộ Xã hội tại Dự án

Căn cứ Thông báo số ngày tháng năm về việc chấp thuận giá bán Dự án Khu căn hộ xã hội tại

Căn cứ đơn đề nghị mua căn hộ xã hội của Ông (Bà)..... ngày.....tháng.....năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN CĂN HỘ XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên bán): CÔNG TY CỔ PHẦN TM&ĐTPT THỐNG NHẤT

- Tên đơn vị/doanh nghiệp:

- Người đại diện:, Chức vụ.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Địa chỉ trụ sở:
- Điện thoại: Fax (nếu có):
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Tài khoản quỹ bảo trì: tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế:

BÊN MUA CĂN HỘ XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (Bà):
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán căn hộ xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về căn hộ mua bán

1. Loại căn hộ: Căn hộ chung cư.
2. Địa chỉ căn hộ:
3. Mã hiệu căn hộ:
4. Diện tích sử dụngm² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy)

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 4 Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ (tối đa không quá 5%). Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch không quá hoặc thấp hơn 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ

và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích sàn xây dựng căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ.

5. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

5.1. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại ý 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

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

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

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa.

5.2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

5.3. Diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng:

a) “**Phần sở hữu riêng của Bên mua**” là phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó;

b) “Phần sở hữu riêng của Bên bán” là diện tích trong và ngoài Nhà chung cư, các tiện ích trong Nhà chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư, không phân bổ vào giá bán Căn hộ bao gồm: diện tích tầng 1 (ngoại trừ phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, động cơ 02 bánh), diện tích các Căn hộ chưa/không bán và diện tích.

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ thuộc “phần sở hữu riêng của Bên mua”

5.4. Diện tích sàn căn hộ: m²

5.5. Mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt.

5.6. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu: Giá dịch vụ và vận hành được tính theo quy định UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành “phí dịch vụ của Nhà chung cư có thang máy”.

6. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ: Kèm theo phụ lục số 02.

7. Đặc điểm về đất xây dựng:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:

8. Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí căn hộ, mặt bằng căn hộ đính kèm Hợp đồng này)

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ là đồng.

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là..... đồng.

(Bằng chữ:.....).

3. Tổng giá trị hợp đồng đồng

(Bằng chữ:).

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức: (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)

- Bằng chuyển khoản:

+ Tên tài khoản:.....

+ Số tài khoản:.....

+ Ngân hàng:.....

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Trường hợp mua căn hộ theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là đồng vào ngày tháng năm (kể từ ngày ký kết Hợp đồng này khách hàng nộp 30% giá bán và thuế GTGT tương ứng bao gồm cả tiền đặt cọc).

- Đợt 2 là đồng vào ngày tháng năm (hoặc sau.... ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo.....

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

.....

Thông tin tài khoản thu 2% kinh phí bảo trì:

- Đơn vị thụ hưởng:

- Số tài khoản :

- Mở tại: Ngân hàng

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, email,....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi Bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư: được tính theo quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành “phí dịch vụ của Nhà chung cư có thang máy” thì phí chung cư không vượt khung và sẽ áp dụng theo quy định của chính quyền sở tại.

Điều 3. Thời hạn giao nhận căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ kèm theo các trang thiết bị gắn với căn hộ đó nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua vào quý năm (Ngày Bàn giao dự kiến) và không muộn quá 7 ngày kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao căn hộ phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Bên bán phải gửi thông báo giao nhà cho Bên mua bằng văn bản (thông qua fax, email, zalo, chuyển qua bưu điện,...). Việc bàn giao căn hộ phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao

nêu tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này tối đa là 03 (ba) tháng (sau đây gọi tắt là “Ngày Bàn giao thực tế”). Trong trường hợp này, bên bán phải có thông báo bằng văn bản cho Bên mua về lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước Ngày Bàn giao thực tế.....ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ

3. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a, Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 01 và phụ lục số 02 Hợp đồng này;

b, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/ lớn hơn đến 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;

c, Bên mua đã đóng đủ Giá bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, đồng thời Bên mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

d, Trong vòng(...) ngày sau khi Bên bán thông báo về việc tiến hành bàn giao thực tế Căn hộ tại Khoản 1, Điều 3 của Hợp đồng này, Bên mua phải hoàn tất các nghĩa vụ được quy định tại điểm d, Khoản 3, Điều này và các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một Biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn hộ khi bàn giao. 5% (năm phần trăm) Giá bán căn hộ sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán sau khi nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

e, Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được Ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp đồng này

f, Tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao căn hộ hoặc lập văn bản đề nghị sửa chữa. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khuyết điểm, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc đề nghị sửa chữa.

g, Trường hợp Bên mua lập văn bản đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ. Sau khi Bên bán hoàn tất việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định. Đối với trường hợp Bên mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ

h, Kể từ thời điểm các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 4. Bảo hành căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định của Luật Căn hộ.

1.1. Đối với hạng mục liên quan đến kết cấu Căn hộ (sàn bê tông, đà, cột móng) sẽ được bảo hành 60 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng.

1.2. Đối với vật liệu theo phụ lục đi kèm hợp đồng này được bảo hành trong theo quy định của Nhà sản xuất/ nhà cung cấp sản phẩm tương ứng trong trường hợp sản phẩm có bảo hành của nhà sản xuất.

2. Việc bảo hành theo điểm 1.2 và điểm 1.2 khoản này được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa hạng mục hư hỏng trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Trường hợp thay thế phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

3. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì Bên bán phải chịu trách nhiệm bồi thường.

4. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Căn hộ, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác nhưng không trái quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao căn hộ kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Bên bán có trách nhiệm xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng căn hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng căn hộ nếu có yêu cầu.

c) Thực hiện bảo hành căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

d) Bảo quản căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

đ) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

e) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);

f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Bên bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên mua sau khi Bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán với Bên bán

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật

i) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường

j) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật, mỹ thuật theo đúng thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành.

k) Các nghĩa vụ khác nhưng không trái với quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

b) Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về căn hộ mà hai bên đã thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

d) Yêu cầu Bên bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao căn hộ không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;

đ) Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Công ty quản lý cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi đã nhận bàn giao nhà

e) Các quyền khác nhưng không trái quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao căn hộ kèm theo giấy tờ về căn hộ theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán căn hộ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Thanh toán các khoản chi phí phí dịch vụ: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc,... cho đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ các nhu cầu riêng của Bên mua;

e) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các phí dịch vụ khác theo thỏa thuận quy định trong quá trình sử dụng Căn hộ từ thời điểm bàn giao Căn hộ;

f) Không được tự ý sửa chữa Căn hộ. Mọi công việc liên quan đến việc hoàn thiện trước khi bàn giao Căn hộ do Bên bán thực hiện. Sau khi bàn giao Căn hộ, mọi yêu cầu sửa chữa của Bên mua phải được Bên bán hoặc đơn vị quản lý nhà chấp thuận bằng văn bản; đối với việc sửa chữa nhỏ chỉ cần thông báo cho Bên bán hoặc đơn vị quản lý;

g) Thực hiện đúng quy định tại bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này.

h) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật về căn hộ;

i) Các nghĩa vụ khác nhưng không trái với quy định của pháp luật

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên bán vi phạm như sau:

a) Bên bán sẽ bị phạt tính theo lãi suất quá hạn đối với số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày Dự kiến bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên mua. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào ngày Bàn giao thực tế Căn hộ.

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 3 tháng, kể từ ngày phải Dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán cộng với khoản tiền phạt là 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ cùng các thiệt hại phát sinh thực tế (nếu có) cho Bên mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên mua thông báo cho Bên bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên bán sẽ phải hoàn lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán và:

- Bị phạt bằng 8% (tám phần trăm) giá bán Căn hộ;
- Bị phạt lãi suất quá hạn được tính trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Bên mua nêu trên kể từ ngày Bên bán thông báo cho Bên mua việc chấm dứt Hợp đồng. Bên bán không phải trả lãi suất quá hạn nếu trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Bên bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng, Bên mua không cung cấp thông tin tài khoản để Bên bán chuyển khoản thanh toán hoặc Bên mua không đến địa chỉ liên hệ của Bên bán như nêu tại Hợp đồng này để làm thủ tục nhận lại tiền.

2. Các Bên thống nhất rằng khi Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

a) Thanh toán trễ hạn:

- Bên mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên mua nộp tiền thì phải trả thêm tiền phạt được tính theo lãi suất quá hạn do thanh toán trễ cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày

đến hạn thanh toán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng số ngày Bên mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 ngày thì xem như Bên mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng.

- Khi Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do vi phạm nêu tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên bán còn có quyền:

- Quyết định bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua;

- Phạt và yêu cầu Bên mua bồi thường do vi phạm Hợp đồng một số tiền là 2% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ;

- Sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn, khấu trừ tiền phạt, các khoản tiền thuế đã nộp cho Nhà nước mà chưa được hoàn trả, khoản bồi thường thiệt hại đã nêu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng

c) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên mua phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên bán bằng 8% (tám phần trăm) giá bán Căn hộ. Và, Bên bán có quyền quyết định bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua;

d) Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá 30 (ba mươi) ngày Bên mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Căn hộ, thanh toán cho Bên mua như nội dung hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua căn hộ xã hội không được bán lại căn hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua căn hộ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua căn hộ xã hội đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ mà có nhu cầu bán căn hộ này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư

dự án đầu tư xây dựng căn hộ xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua căn hộ xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán căn hộ xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng căn hộ xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ, Bên mua căn hộ xã hội được bán lại căn hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán căn hộ xã hội là căn hộ riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua căn hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bên bán cam kết

a) Căn hộ nêu tại điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

3. Bên mua cam kết

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp

với bên thứ ba. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với các bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

4. Việc ký kết hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

5. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp đồng này vẫn có giá trị đối với các Bên. Các Bên thống nhất rằng các Điều, Khoản, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của các Bên.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ quá ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

4. Trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và các Bên không có thỏa thuận gì khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Theo đó, các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

Điều 11. Thông báo

1. Trường hợp Bên mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên bán liên quan đến Hợp đồng

này.

2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp đồng này.

3. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.

4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan thuế, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và 01 bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 01¹**DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CHUNG THEO DỰ ÁN**

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	Phần tường	Các khu vực công cộng	Sơn tường Dulux hoặc tương đương
		Các phòng	Thạch cao Vĩnh Tường, Mikado, Sky hoặc tương đương
2	Phần trần	Các khu vực công cộng	Sơn tường Dulux hoặc tương đương
3	Phần cửa, vách	Vách, cửa và logia	Cửa nhôm kính: khung nhôm Đô Thành hoặc tương đương Kính Hồng Phúc, Hải Long hoặc tương đương
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	Cửa nhôm kính: khung nhôm Đô Thành hoặc tương đương Kính Hồng Phúc, Hải Long hoặc tương đương
4	Phần điện	Attomat	Sino, Roman hoặc tương đương
		Công tắc, ổ cắm	Sino, Roman hoặc tương đương
		Dây, cáp	Trần Phú, Cadisun hoặc tương đương
5	Phần nước	Đường ống cấp nước	Ống nhựa Tiên Phong, Europipe hoặc tương đương
		Đường ống thoát nước	Ống nhựa Tiên Phong, Europipe hoặc tương đương
6	Hoàn thiện nền	Sảnh	Lát gạch Viglacera, ceramic, Grannit hoặc tương đương
		Khu WC	Lát gạch Viglacera, ceramic, Grannit hoặc tương đương
7	Phần tường	Khu WC	Ốp gạch Viglacera, ceramic, Grannit hoặc tương đương
8	Đèn	Đèn chiếu sáng	Rạng Đông hoặc tương đương
9	Thang máy	Diện tích chung	Shanghai fuji hoặc tương đương
10	Thiết bị vệ sinh	Xí bệt	Hảo Cảnh, Inax hoặc tương đương
		Lavabo	Hảo Cảnh, Inax hoặc tương đương
		Sen vòi	TĐV, Caesar, amy hoặc tương đương

PHỤ LỤC SỐ 02²

DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN RIÊNG CHO CĂN HỘ

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	Phần tường	Khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	
		Các phòng trong nhà	
2	Phần trần	Các khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	
		Các phòng trừ phòng khách và phòng ăn	
3	Phần vách cửa,	Cửa ra vào	
		Vách và cửa logia	
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	
		Cửa ra vào các phòng trong Căn hộ	
4	Phần điện	Attomat	
		Công tắc, ổ cắm	
		Dây, cáp	
5	Phần nước	Đường ống cấp nước	
		Đường ống thoát nước	
6	Hoàn thiện nền	Phòng khách và phòng ăn, ban công	
		Phòng ngủ	
		Khu WC	
7	Phần tường	Khu WC	
8	Đèn	Đèn chiếu sáng	
9	Thiết bị vệ sinh	Xí bệt	
		Lavabo	
		Sen vòi	
		Bình nóng lạnh	

¹ và ² Nguyên vật liệu sẽ được điền khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với Phụ lục số 01 và Phụ lục số 02 thì được thay thế bởi vật liệu có chất lượng tương đương.

PHỤ LỤC SỐ 03

QUY CHẾ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư xã hội tại dự án “.....”

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng căn hộ; 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. Lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật nhà ở.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

3. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Ban quản trị 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 chủ đầu tư 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 cho Ban quản trị. Hồ sơ nhà chung cư bàn giao cho Ban quản trị bao gồm các giấy tờ sau:

- a) Bản vẽ hoàn công, bản vẽ bố trí công trình nhà chung cư (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- b) Hồ sơ nguồn gốc thiết bị, hợp đồng lắp đặt thiết bị trong nhà chung cư được ký kết với bên lắp đặt;
- c) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành hệ thống xử lý nước thải;
- d) Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;
- đ) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- e) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và

thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

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

Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý, sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư và thực hiện việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư; nếu các bên không lập được biên bản thì một trong các bên hoặc cả hai bên có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có nhà chung cư tổ chức kiểm đếm và lập biên bản để bàn giao cho Ban quản trị.

Điều 4. Tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Ban quản trị có trách nhiệm tiếp nhận 02 bộ hồ sơ nhà chung cư do chủ đầu tư bàn giao theo quy định của Quy chế này và lưu trữ, quản lý hồ sơ này.

Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật nhà ở thì Ban quản trị phải cung cấp 01 bộ hồ sơ đã nhận bàn giao của chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ này cho Ban quản trị theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết.

2. Trường hợp chủ đầu tư bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo đúng quy định mà Ban quản trị không nhận thì trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày bàn giao, chủ đầu tư báo cáo về việc Ban quản trị không nhận bàn giao và gửi Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi có nhà chung cư đề nghị tiếp nhận hồ sơ này.

Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ này.

Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

3. Việc tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư phải được lập thành biên bản; trường hợp bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư thì phải có chữ ký của các thành viên Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị được Ban quản trị phân công nhận bàn giao hồ sơ.

Điều 5. Cường chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư

1. Quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.
2. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ 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, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 căn hộ và buộc phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu này (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần 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).
2. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều 145 của Luật nhà ở và quy định tại Quy chế này. Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.

Điều 7. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

1. Điều kiện để tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:
 - a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua); trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;
 - b) Hội nghị của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua) và có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:
 - a) Đối với Hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ

sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật Căn hộ. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư tổ chức Hội nghị nhà chung cư;

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

3. Chủ đầu tư 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 có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

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

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

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư mà chủ đầu tư đã xây dựng nếu có đề xuất sửa đổi;

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

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 đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không tham gia quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư phải có Ban quản trị thì phải có dự thảo quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

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

e) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo để Hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua.

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

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

b) Quy chế bầu Ban quản trị, tên gọi của Ban quản trị, số lượng thành viên Ban quản trị, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì chủ đầu tư cử đại diện làm Phó ban quản trị, trừ trường hợp chủ đầu tư có văn bản thông báo không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư;

c) Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;

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

đ) 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, thống nhất với đơn vị quản lý vận hành;

e) 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;

g) Tỷ lệ số lượng chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số đại diện chủ sở hữu tham dự;

h) Hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

i) Các nội dung khác phải thông qua Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 8. Hội nghị nhà chung cư bất thường

1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định tại Quy chế này;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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 nhiệm 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 của Quy chế này hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị;

d) Ban quản trị 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) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Các nội dung thuộc diện Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do chủ đầu tư tổ chức quy định nhưng Hội nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;

g) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;

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

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp 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, d, e hoặc g khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.

Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trường hợp họp Hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại điểm h 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 cuộc họp 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 họp Hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Phó ban quản trị không phải là đại diện của chủ đầu tư hoặc là đại diện của chủ đầu tư nhưng chủ đầu tư không cử người tham gia 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 h 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 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 đối với các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Thời gian tổ chức bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm tối đa không quá 60 ngày, kể từ ngày xuất hiện trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm.

Điều 9. 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. Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

a) Thông qua báo cáo của Ban quản trị về kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị;

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 do Ban quản trị báo cáo;

c) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;

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

2. Đối với Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên 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 trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định của Quy chế này;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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 nhiệm 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 của Quy chế này;

d) Quyết định nội dung thay đổi đơn vị vận hành, thay đổi phí vận hành hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị đang thực hiện quản lý

vận hành nhưng hết hạn hợp đồng

4. Ban quản trị 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 trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp Hội nghị chính thức.

5. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện có hành vi vi phạm về tài chính của Ban quản trị, thành viên Ban quản trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi nhiệm một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban quản trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định; trường hợp có xuất hiện hành vi có liên quan đến pháp luật hình sự thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý 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; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

Điều 10. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư

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

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

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

3. Quyền biểu quyết tại Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết; trường hợp không thống nhất được về diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư thì xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, người sử dụng tham dự Hội nghị nhà chung cư.

4. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử

dụng nhà chung cư đó dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

Điều 11. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị có con dấu và tài khoản để hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Ban quản trị có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm, kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và được bầu lại tại Hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp phải họp Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị do bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm khi chưa hết nhiệm kỳ theo quy định của Quy chế này.

4. Trường hợp sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận mà có thành viên Ban quản trị thuộc diện bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích thì giải quyết như sau:

a) Đối với Ban quản trị tòa nhà chung cư nếu thiếu 01 thành viên thì Ban quản trị vẫn tiếp tục hoạt động cho đến khi bầu được thành viên Ban quản trị mới và được công nhận theo Quy chế này; nếu thiếu từ 02 thành viên trở lên thì thành viên Ban quản trị còn lại phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định để bầu bổ sung các thành viên còn thiếu;

b) Đối với Ban quản trị cụm nhà chung cư nếu thiếu 02 thành viên thì Ban quản trị vẫn tiếp tục hoạt động cho đến khi bầu được thành viên Ban quản trị mới và được công nhận theo Quy chế này; nếu thiếu từ 03 thành viên trở lên thì các thành viên Ban quản trị còn lại phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để bầu bổ sung các thành viên còn thiếu;

c) Trường hợp thiếu thành viên quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này là Trưởng ban thì Phó ban quản trị nhà chung cư đó thực hiện nhiệm vụ của Trưởng ban cho đến khi bầu được Trưởng ban quản trị mới; trường hợp Ban quản trị có 02 Phó ban thì phải thống nhất cử 01 Phó ban làm nhiệm vụ của Trưởng ban;

d) Đối với trường hợp Ban quản trị của tòa nhà chung cư thiếu 02 thành viên hoặc Ban quản trị cụm nhà chung cư thiếu từ 03 thành viên trở lên mà trong thời gian chưa bầu bổ sung và chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận thì các thành viên còn lại của Ban quản trị phải có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư để phối hợp thực hiện các công việc của Ban quản trị.

Trường hợp thiếu Phó ban quản trị do chủ đầu tư cử tham gia thì Ban quản trị có văn bản đề nghị chủ đầu tư cử thành viên khác thay thế; nếu chủ đầu tư không cử thành viên thay thế thì Ban quản trị tổ chức bầu bổ sung thành viên khác theo quy định Quy chế này.

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

6. Ban quản trị chịu trách nhiệm nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư, tiếp nhận quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật nhà ở và thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; trường hợp không nhận bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao kinh phí bảo trì này theo quy định của pháp luật.

7. Ban quản trị 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 riêng của Ban quản trị; Ban quản trị 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.

8. Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ phải có trách nhiệm bàn giao hồ sơ nhà chung cư đang lưu giữ, các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc thu, chi các kinh phí hoạt động, kinh phí bảo trì, bàn giao tài khoản đang được giao quản lý, con dấu và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan sang cho Ban quản trị mới trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ban quản trị mới được cơ quan có thẩm quyền công nhận và có văn bản đề nghị bàn giao; trường hợp Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm thì vẫn phải tiếp tục thực hiện các quyền và trách nhiệm với đơn vị quản lý vận hành cho đến khi bầu được Ban quản trị mới.

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

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

Điều 12. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị

1. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị thì trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày được công nhận, các thành viên Ban quản trị phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về căn hộ.

2. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị. Trường hợp thành viên Ban quản trị là người nước ngoài thì phải là người sử dụng được tiếng Việt trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị.

Điều 13. Số lượng, thành phần Ban quản trị

1. Số lượng thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư : 06 thành viên

2. Thành phần Ban quản trị tòa 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 đang sinh sống trong nhà chung cư đó 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 do chủ đầu tư cử có thể được Hội nghị nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị; nếu không được bầu làm Trưởng ban thì được cử làm Phó ban quản trị mà không phải bầu thành viên này; trường hợp chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban quản trị thì Hội nghị nhà chung cư bầu một trong các chủ sở hữu của tòa nhà chung cư để làm Phó ban quản trị thay thế cho Phó ban quản trị của chủ đầu tư.

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.

Điều 14. Hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị

1. Đối với Ban quản trị được bầu tại Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị bao gồm:

a) Văn bản đề nghị của chủ đầu tư, 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, trong đó nêu chức danh Trưởng ban, 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 khi hết nhiệm kỳ, bầu Ban quản trị mới do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quy định hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị,

bầu thay thế Trưởng ban, bầu thay thế Phó ban quản trị không phải là đại diện của chủ đầu tư hoặc do chủ đầu tư không cử đại diện thay thế thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị được bầu;
- b) Bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị;
- c) Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị; trường hợp bầu thay thế thành viên Ban quản trị theo hình thức xin ý kiến các chủ sở hữu căn hộ thì phải có biên bản theo quy định của Quy chế này;
- d) Danh sách các thành viên Ban quản trị, trong đó nêu chức danh 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).

Điều 15. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị

1. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị tòa 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 căn hộ và pháp luật có liên quan.

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

- a) Mô hình hoạt động của Ban quản trị được tổ chức theo mô hình hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình hội đồng quản trị của hợp tác xã; việc phối hợp giữa các thành viên Ban quản trị, giữa Ban quản trị với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- b) Nguyên tắc tổ chức họp Ban quản trị: Trước mỗi lần tổ chức họp cần quy định rõ quyền 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 quyền hạn, trách nhiệm của Ban quản trị, hiệu lực các quyết định của Ban quản trị; cách thức làm việc của Ban quản trị;
- c) Quyền, trách nhiệm của Ban quản trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban quản trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban quản trị, chuẩn bị hồ sơ mời đơn vị quản lý vận hành, hồ sơ mời đơn vị thực hiện bảo trì, giám sát việc thực hiện bảo trì (nếu có), ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phân sở hữu chung nhà chung cư, dự kiến kế hoạch bảo trì nhà chung cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban quản trị (nếu có con dấu); ký kết hợp đồng khai thác các tiện ích đối với phân sở hữu chung;
- d) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban quản trị, giữa Ban quản trị với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà

- chung cư, giữa Ban quản trị và cơ quan quản lý nhà nước về căn hộ trên địa bàn;
- 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 nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban quản trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm;
 - e) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban quản trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban quản trị;
 - g) Xử lý các quyền và trách nhiệm của thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm, bãi nhiệm mà chưa bầu thay thế được thành viên này;
 - h) Xử lý trong trường hợp Ban quản trị bị miễn nhiệm, bãi nhiệm mà chưa bầu được Ban quản trị mới để bàn giao hồ sơ nhà chung cư và tài khoản hoạt động của Ban quản trị;
 - i) Kinh phí hoạt động của Ban quản trị;

3. Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị tòa 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 16. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị

1. Các quyết định của Ban quản trị tòa 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, 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 50% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:

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

b) Đề xuất hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

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 75% tổng số thành viên Ban quản trị đồng ý;

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

Điều 17. Miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị hoặc toàn bộ Ban quản trị

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị tòa 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 Ban quản trị hoặc xin miễn nhiệm;

b) Thành viên Ban quản trị không còn trực tiếp cư trú tại nhà chung cư đó;

2. Việc bãi nhiệm Ban quản trị, thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thực hiện khi có một 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 không thực hiện các nhiệm vụ được giao trong quy chế hoạt động của nhà chung cư hoặc không tham gia các hoạt động của Ban quản trị trong 03 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban quản trị trong 01 năm;
- d) Thành viên Ban quản trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- đ) Thành viên Ban quản trị bị xử phạt vi phạm hành chính do vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
- e) Khi có đơn đề nghị bãi nhiệm có chữ ký của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

3. Việc bầu thay thế thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư trong trường hợp bãi nhiệm, miễn nhiệm hoặc bị chết hoặc mất tích được thực hiện như sau:

- a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Quy chế này để quyết định; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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; trường hợp chủ đầu tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban quản trị còn có Phó ban quản trị khác thì không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế.

Trường hợp sau khi Ban quản trị được công nhận mà chủ đầu tư có văn bản xin thôi tham gia làm Phó ban quản trị mà trong Ban quản trị không có Phó ban khác thì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Quy chế này để bầu một trong các chủ sở hữu của tòa nhà chung cư làm Phó ban quản trị; chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật về căn hộ;

- b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến bằng văn bản của các đại diện chủ sở hữu căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định đã được Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc Hội nghị nhà chung cư trước đó thống nhất thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị; 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 Quy chế này.

Việc lấy ý kiến bầu thành viên Ban quản trị quy định tại điểm này cũng phải lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì việc lấy ý kiến.

4. Việc bầu thay thế thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư trong trường hợp bãi nhiệm, miễn nhiệm hoặc bị chết hoặc mất tích 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 hoặc Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội nghị cụm nhà

chung cư bất thường để quyết hoặc Hội nghị thường niên; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm 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; trường hợp chủ đầu tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban quản trị còn có Phó ban quản trị khác thì không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế.

Trường hợp sau khi Ban quản trị được công nhận mà chủ đầu tư có văn bản xin thôi tham gia làm Phó ban quản trị mà trong Ban quản trị không có Phó ban khác thì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo để bầu một trong các chủ sở hữu của cụm nhà chung cư làm Phó ban quản trị; chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật về căn hộ;

b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này thì Ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến bằng văn bản của các đại diện chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà có thành viên Ban quản trị cần thay thế; nếu được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà này hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định đã được Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc Hội nghị nhà chung cư trước đó thống nhất 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 của tòa nhà này để bầu người thay thế theo quy định của Quy chế này.

Việc lấy ý kiến bầu thành viên Ban quản trị quy định tại điểm này cũng phải lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì việc lấy ý kiến.

5. Khi đề nghị bầu thành viên Ban quản trị mới thay thế thì Ban quản trị đã được công nhận vẫn tiếp tục hoạt động theo quy chế hoạt động đến khi cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị mới; trường hợp bầu lại Ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm thì Ban quản trị mới được Hội nghị nhà chung cư bầu phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành thực hiện các quyền hạn, trách nhiệm của Ban quản trị cho đến khi cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị mới.

Điều 18. Đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật Căn hộ.

2. Khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư đó.

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

a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật nhà ở hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thì Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

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

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau nhưng phải đáp ứng các điều kiện trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Ban quản trị. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị.

Điều 19. 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. Trong trường hợp bầu Ban quản trị mới tại Hội nghị nhà chung cư lần đầu mà chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị theo quy định Quy chế này thì các bên thực hiện quyền và trách nhiệm quản lý vận hành theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Sau khi Ban quản trị được công nhận thì thỏa thuận, thống nhất ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và tối đa có thời hạn bằng nhiệm kỳ của Ban quản trị; trường hợp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành có thời hạn 12 tháng thì khi hết thời hạn này, việc tiếp tục ký hoặc không ký tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành do Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất

với đơn vị quản lý vận hành.

Trường hợp ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành theo nhiệm kỳ của Ban quản trị nhưng Ban quản trị mới chưa được thành lập và chưa được công nhận thì đơn vị quản lý vận hành tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành đến khi Ban quản trị mới được công nhận và ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành mới, trừ trường hợp thuộc diện đơn phương chấm dứt hợp đồng do một hoặc các bên vi phạm nội dung thuộc diện chấm dứt hợp đồng.

2. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đang thực hiện quản lý vận hành theo hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này mà bị phá sản hoặc giải thể hoặc bị ngừng hoạt động cùng với thời gian kết thúc nhiệm kỳ của Ban quản trị thì thực hiện chấm dứt hợp đồng và phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định; trường hợp nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị vẫn còn thì đơn vị quản lý vận hành phải tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành cho đến khi Ban quản trị ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành mới; đơn vị quản lý vận hành thay thế mới được ký kết hợp đồng theo thời hạn tương ứng với nhiệm kỳ hoạt động còn lại của Ban quản trị.

3. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có 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, thời gian, địa điểm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;
- d) Giá dịch vụ quản lý vận hành tính theo đơn vị mét vuông (m^2) sử dụng; phương thức đóng các khoản phí;
- đ) Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ;
- e) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng, thời gian và trách nhiệm thông báo của các bên trước khi 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.

4. 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 20. 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 trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà

chung cư.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó.

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 thì xác định theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì xác định diện tích sử dụng theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc biên bản bàn giao căn hộ.

4. Đối với nhà chung cư thuộc tài sản công thì việc thu kinh phí quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 151 của Luật Căn hộ.

Điều 21. 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 để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để duy trì chất lượng của căn hộ và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

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 thì phần sở hữu chung của khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ 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 chức năng kinh doanh dịch vụ được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với phần sở hữu chung của khu căn hộ thì các chủ sở hữu khu căn hộ này thực hiện bảo trì theo kế hoạch hoặc theo quyết định đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập;

b) Đối với phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ 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;

c) Đối với phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì Ban quản trị có trách nhiệm thực hiện bảo trì theo kế hoạch hoặc theo quyết định đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập.

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 chỉ được thuê cá nhân, đơn vị có đủ điều kiện, năng lực tương ứng với công việc cần bảo trì theo quy định để thực hiện bảo trì.

7. Việc lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì các hệ thống trang thiết bị, phần sở hữu chung có thể được thực hiện theo hình thức chào giá cạnh tranh hoặc theo các nguyên tắc đấu thầu hoặc hình thức lựa chọn khác, hình thức thực hiện có thể theo thỏa thuận khoán trọn gói hoặc tách riêng giữa chi phí nhân công và chi phí mua sắm vật liệu, thiết bị do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

Điều 22. Bảo trì nhà chung cư

1. Hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của 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 và các phần sở hữu chung khác của nhà chung cư; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư và các việc bảo trì khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 kế hoạch bảo trì quy định tại khoản 3 Điều 23 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 kế hoạch bảo trì quy định tại khoản 3 Điều 23 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.

Điều 23. 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

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 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 1 Điều 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 1 Điều này bao gồm:

a) Các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và dự kiến cho 03 đến 05 năm sau đó;

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;

đ) Các vấn đề khác có liên quan.

5. Trường hợp có các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung mà phải bảo trì đột xuất, không có trong kế hoạch quy định tại khoản 4 Điều này mà các hạng mục cần bảo trì này phát sinh trong thời gian hoặc trước ngay thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư (bao gồm bất thường hoặc thường niên) thì Ban quản trị phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư quyết định; trường hợp không phát sinh trong thời điểm này thì Ban quản trị được thực hiện bảo trì nhưng phải báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư gần nhất; việc bảo trì này phải đáp ứng các quy định về thanh toán và có đầy đủ giấy tờ chứng minh việc thanh toán theo quy định của Quy chế này.

6. Hội nghị nhà chung cư quyết định mức tiền thanh toán cho công việc bảo trì thuộc diện phải chuyên khoản và thuộc diện phải trả tiền mặt để bảo đảm tránh thất thoát kinh phí bảo trì.

Điều 24. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì

1. Bảo trì các hạng mục, trang thiết bị và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Căn hộ.

2. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư, các công trình công cộng quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 142 của Luật Căn hộ.

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

4. Các hạng mục và trang thiết bị khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về căn hộ hoặc do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

Điều 25. Ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Ban quản trị, chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ lựa chọn và ký kết hợp đồng bảo trì theo quy định sau đây:

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

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

2. Đơn vị bảo trì phải thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì đã được lập theo quy định, phải bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu và người sử dụng trong quá trình bảo trì, phù hợp với kế hoạch bảo trì nhà chung cư theo quy định, 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 hoặc chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ 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 26. Lập, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Đối với nhà chung cư có mục đích để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào mục đích khác nhưng không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu chức năng căn hộ và khu chức năng kinh doanh dịch vụ 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 mở tài khoản tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (gọi tắt là tổ chức tín dụng) để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Ban quản trị có văn bản đề nghị chuyển

giao kinh phí bảo trì, chủ đầu tư và Ban quản trị có trách nhiệm quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để chuyển sang tài khoản do Ban quản trị 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 Ban quản trị hoặc nhiều thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp có tối thiểu là 03 thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản, số lượng thành viên tối đa do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Các thành viên tham gia đồng chủ tài khoản này phải có ít nhất 01 đại diện chủ sở hữu khu căn hộ, 01 đại diện chủ sở hữu diện tích khác (nếu có), 01 đại diện chủ đầu tư (nếu có) và một số thành viên khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định (nếu có).

Kỳ hạn gửi tiền và việc đứng tên đồng 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 do Hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư, bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập 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 mở tài khoản tại tổ chức tín dụng để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;

b) Kỳ hạn tiền gửi và chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì quy định tại điểm a khoản này được xác định như đối với trường hợp nhà chung cư có mục đích để ở quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

c) Chủ sở hữu phần diện tích khu chức năng kinh doanh dịch vụ có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật nhà ở 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 3 Điều này.

3. Việc bàn giao, quản lý kinh phí bảo trì đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định, 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 khoản 2 Điều 152 của Luật nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị đã lập theo quy định tại điểm a khoản 2 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 kinh doanh dịch vụ 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 4 Điều 155 của Luật nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị lập để quản lý, bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà; đối với phần kinh phí bảo trì còn lại thì chủ đầu tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

4. 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 1, 2 và 3 Điều này.

5. 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 được thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

Điều 27. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Ban quản trị phải thông báo công khai tại Hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng một lần thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Căn hộ, Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

2. Đối với trường hợp phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì theo quy định thì Ban quản trị 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 kinh doanh dịch vụ 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.

3. 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 thanh toán của Ban quản trị. 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; trường hợp bảo trì đột xuất thì thực hiện theo quy định tại Quy chế này;
- d) Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định tương ứng với các công việc bảo trì.

4. Việc thanh toán tiền cho các công việc bảo trì bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt cho đơn vị bảo trì được thực hiện theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

5. 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 3, khoản 4 Điều này.

6. 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 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 28. Lập, quyết toán số liệu, bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư

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

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

- a) Biên bản kiểm đếm, biên bản nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư, biên bản xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Căn hộ;
- b) Biên bản xác định tổng số kinh phí bảo trì đã thu theo quy định của pháp luật về căn hộ, trong đó xác định rõ số tiền đã thu của người mua, thuê mua và số tiền chủ đầu tư phải bàn giao 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 phân sở hữu chung theo quy trình bảo trì đã lập theo quy định của pháp luật xây dựng 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 căn hộ 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.

3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng căn hộ và Ban quản trị nhà chung cư phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì.

4. Sau khi quyết toán kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư và Ban quản trị tiến hành bàn giao kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Căn hộ.

Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật nhà ở nhưng chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư chưa có thỏa thuận phân chia trong hợp đồng mua bán thì các bên lập phụ lục hợp đồng để thống nhất phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì.

Điều 29. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Căn hộ. Trường hợp chủ đầu tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật nhà ở để Hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

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

2. Thu kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị 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, trừ trường hợp chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư,

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị 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 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 trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho chủ sở hữu nhà chung cư.
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 30. 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 căn hộ và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về căn hộ 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 hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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 khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị 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 giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

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) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc 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 kinh doanh dịch vụ;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;

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 31. 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 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; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

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; chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
5. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, 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. Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.
9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại Quy chế này; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng./.