

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Số: **04** /2017/QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 18 tháng 01 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Bình Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

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

Căn cứ Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016 của Bộ Xây dựng về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 207/TTr-SXD ngày 28/12/2016.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, chủ trì phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/02/2017.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; các đơn vị trực

tiếp quản lý, sử dụng nhà chung cư; các chủ đầu tư dự án nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng

QUY ĐỊNH

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định
(Kèm theo Quyết định số **04** /2017/QĐ-UBND ngày **18/04/2017**
của UBND tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn tỉnh Bình Định theo quy định tại Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở) bao gồm: Nhà chung cư thương mại; Nhà chung cư xã hội; Nhà chung cư phục vụ tái định cư.

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

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

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

2. *Tòa nhà chung cư* là một khối nhà chung cư (có một hoặc một số đơn nguyên) được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. *Cụm nhà chung cư* là tập hợp từ hai tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch, hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có cùng hình thức một chủ sở hữu hoặc nhiều chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

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

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

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

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

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

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

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

Điều 4. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) và Quy định này.

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

3. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

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

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

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

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

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

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

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

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo Điều 6 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

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

Việc quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo Điều 7 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư thực hiện theo Điều 8 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Điều 9 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và tuân thủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư

Việc Quản lý vận hành nhà chung cư theo Điều 10 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 11. Bảo trì nhà chung cư

Việc bảo trì nhà chung cư thực hiện theo Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Chương III

TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Hội nghị nhà chung cư

Hội nghị nhà chung cư thực hiện theo Điều 12 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 13. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

Hội nghị nhà chung cư lần đầu thực hiện theo Điều 13 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 14. Hội nghị nhà chung cư bất thường

Hội nghị nhà chung cư bất thường thực hiện theo Điều 14 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 15. Hội nghị nhà chung cư thường niên

Hội nghị nhà chung cư thường niên thực hiện theo Điều 15 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư thực hiện theo Điều 16 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Mục 2

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 17. Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 17 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư

Mô hình Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 18 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 19 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 20. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư

Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 20 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Việc tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 21 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

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

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

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

- a) Tên Ban quản trị và mô hình hoạt động của Ban quản trị;
- b) Số lượng thành viên Ban quản trị;
- c) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó ban quản trị;

d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;

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

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

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

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

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

Hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 23 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 24 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Việc biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 25 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Việc Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban quản trị hoặc bãi miễn Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 26 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Mục 3

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 của Quy định này. Đơn vị quản lý vận hành có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác theo Quy định này.

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

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

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

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

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

Điều 28. Điều kiện về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có tên trên Công bố thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hoặc của Bộ Xây dựng mới đủ điều kiện ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư.

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

hiện quản lý vận hành theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

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

Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo Điều 29 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và tuân thủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy định này.

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

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

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

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

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

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

c) Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành.

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

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

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo Điều 31 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD

Mục 4**BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ****Điều 32. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thực hiện theo Điều 33 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD

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

Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì thực hiện theo Điều 34 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Việc ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thực hiện theo Điều 35 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Bảng kê các công việc bảo trì phần sở hữu chung mà chủ đầu tư đã thực hiện kèm theo hóa đơn, chứng từ chứng minh số tiền bảo trì đã thanh toán cho đơn

vị bảo trì và số liệu kinh phí bảo trì còn lại sau khi trừ số kinh phí mà chủ đầu tư đã thực hiện các công việc bảo trì (nếu có).

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

7. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định thực hiện cưỡng chế theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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

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

Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo Điều 37 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Mục 5

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

Điều 38. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện theo Điều 38 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD

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

Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện theo Điều 39 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện theo Điều 40 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 41 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo Điều 42 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Chương IV

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

Điều 43. Giải quyết tranh chấp

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

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

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

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

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

Điều 44. Xử lý vi phạm

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

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

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

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

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

Chương V

ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP

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

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

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

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

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

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

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

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 47. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Là cơ quan thường trực, chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa tỉnh;
2. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo cơ quan chức năng tiếp nhận công trình, hệ thống kết cấu hạ tầng trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo nội dung dự án đã được phê duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền;
3. Tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
4. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng năm theo quy định tại Khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định;
5. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy định này;
6. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan và tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;
7. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc quản lý dân cư của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
8. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

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

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền.
2. Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo Quy định này.
3. Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.
4. Giải quyết các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trên địa bàn mình quản lý.
5. Báo cáo Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.
6. Thực hiện các trách nhiệm khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao và theo quy định của pháp luật.

Điều 49. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

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

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

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

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

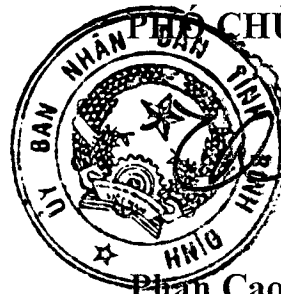
5. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này nếu có phát sinh vướng mắc, thì các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH

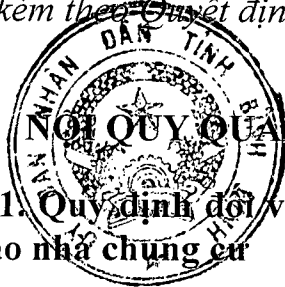


Phan Cao Thắng

PHỤ LỤC SỐ 01

MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh Bình Định)



NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành và Bản nội quy này.

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

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.
11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*
12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. *Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành.

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

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Ghi chú: Ngoài các nội dung quy định nêu trên, chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư có thể thống nhất quy định thêm các nội dung khác cho phù hợp với từng nhà chung cư nhưng các quy định thêm này không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

PHỤ LỤC SỐ 02
MẪU HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~04~~ 4204/2017/QĐ-UBND ngày ~~12/01~~ 12/01/2017 của UBND
tỉnh Bình Định)

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 60/2014/QH13;

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

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

Căn cứ Quyết định số /2017/ngày / /2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ vào nhu cầu giữa hai bên.

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

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

Tên giao dịch:

Đại diện:

Địa chỉ:

Tài khoản số:

Tại:

Fax:

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

Tên giao dịch:

Đại diện:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Tài khoản số:

Tại:

Mã số thuế:

Fax:

Website (nếu có):

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

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

Điều 2. Đặc điểm của nhà chung cư

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

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

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

1. Bên A đồng ý thuê Bên B thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư tại địa chỉ như sau⁽⁵⁾:

- a) Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành nhà chung cư;
- b) Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành nhà chung cư; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại nhà chung cư;

c) Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của nhà chung cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại nhà chung cư;

d) Kiểm soát, bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống thang máy, thang cuốn, thông tin liên lạc,...) và các dịch vụ khác của nhà chung cư;

đ) Chủ động liên hệ, phối hợp làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ cư dân đăng ký sử dụng các dịch vụ về nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại...;

e) Thay mặt Bên A quản lý, cập nhật, phát hành thông báo giá dịch vụ quản lý vận hành và tiến hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí dịch vụ, phí tiêu thụ nước sinh hoạt của chủ sở hữu căn hộ theo định kỳ hàng tháng, đề xuất với Bên A các biện pháp bắt buộc thích hợp khi cần thiết để đảm bảo việc thu các khoản tiền này;

g) Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện việc bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập và báo cáo định kỳ cho Bên A;

h) Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;

i) Thực hiện việc sửa chữa đơn giản các thiết bị nhà chung cư: thay bóng đèn, công tắc tại khu vực chung. Bên B chỉ chịu chi phí nhân lực sửa chữa và vật tư đơn giản (đèn chiếu sáng hành lang, công tắc, phụ liệu...); Bên A chịu trách nhiệm về phần vật tư, thiết bị thay thế thuộc phạm vi quỹ bảo trì; trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;

k) Thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan có liên quan và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;

l) Đôn đốc, nhắc nhở cư dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Nhắc nhở và hỗ trợ cư dân đăng ký tạm trú, thường trú khi vào sinh sống tại nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

m) Tổ chức thực tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ để các thành viên trong Ban quản lý, bộ phận kỹ thuật, lực lượng bảo vệ, an ninh, bộ phận dịch vụ vệ sinh (và có thể có cư dân); phối hợp với Bên A lập phương án phòng cháy, chữa cháy định kỳ theo quy định để hướng dẫn khách hàng/cư dân nhà chung cư nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;

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

với các nhà thầu có năng lực và uy tín cung cấp dịch vụ bảo trì, sửa chữa khác (nếu có),...;

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

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

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

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

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

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

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

Đối tượng khách hàng	Mức giá (đồng/m²/tháng)⁽⁶⁾
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu căn hộ	
Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với khu văn phòng, dịch vụ và thương mại (nếu có khu chức năng này).	
Giá dịch vụ quản lý vận hành đối với khu vực tầng hầm thuộc sở hữu riêng dùng làm nơi để xe ô tô (diện tích tầng hầm là:....). (nếu có các diện tích này)	

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

2. Nội dung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm ⁽⁷⁾:

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

hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm; điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Đối với khu căn hộ:

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

b) Đối với khu văn phòng, dịch vụ, thương mại hoặc các khoản thu tăng thêm khác:

Bên B thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (tính theo giá dịch vụ quy định tại Khoản 1 Điều này nhân (x) với diện tích sử dụng văn phòng, dịch vụ, thương mại). Thời hạn từ ngày ... đến ngày ... hàng tháng thông qua

phương thức thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản (do các bên thỏa thuận).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A⁽⁸⁾

1. Bên A có các quyền sau đây:

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

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Bên B có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để phục vụ cho việc quản lý vận hành nhà chung cư;
- b) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này;

c) Thực hiện việc thu tiền của cư dân để chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư hoặc đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư (theo mức tiền mà hội nghị nhà chung cư đã quyết định), thu tiền điện, nước,... của người sử dụng (nếu có); thực hiện xử lý các trường hợp không nộp, chậm nộp theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành;

d) Được hưởng thêm các khoản thu khác tại nhà chung cư như khai thác các dịch vụ cộng thêm (quảng cáo thang máy, cho thuê bãi đậu xe taxi, các khoản thu khác,...);

đ) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ:..... hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Bên B thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;

e) Được thể hiện logo/thương hiệu trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và được treo bảng hiệu của Bên B tại nhà chung cư sau khi đã được Bên A đồng ý về vị trí, kích thước và hình thức;

g) Các quyền khác do các bên thỏa thuận...

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện đầy đủ và bảo đảm đúng chất lượng các công việc theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này, bao gồm cả công việc ủy quyền (nếu có) và gửi báo cáo cho Bên A về tiến độ, kết quả thực hiện;

b) Kiểm tra, giám sát hoạt động của các nhân viên của Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra cho Bên A hoặc bên thứ ba nếu do nhân viên của Bên B gây thiệt hại;

c) Kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành liên quan đến hoạt động của nhà chung cư bao gồm: thang máy, dụng cụ thiết bị phòng cháy chữa cháy, máy phát điện dự phòng, máy bơm nước, vệ sinh, môi trường...;

d) Cam kết đảm bảo quản lý và vận hành hệ thống kỹ thuật nhà chung cư theo đúng khuyến cáo và hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất hoặc theo thiết kế;

đ) Chậm nhất ngày 15 hàng tháng phải gửi cho Bên A các báo cáo tình hình hoạt động nhà chung cư của tháng trước liền kề;

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

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

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

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

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

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

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

1. Bên B có quyền bố trí hoặc chuyển chuyển bất kỳ nhân viên nào đang làm việc cho Bên B tại nhà chung cư khi cần thiết, nhưng phải đảm bảo không gây trở ngại cho việc quản lý nhà chung cư. Trường hợp thay trưởng Ban quản lý tòa nhà thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết.

2. Trong trường hợp nhân viên của Bên B (kể cả trưởng Ban quản lý nhà chung cư) không hoàn thành nhiệm vụ theo quy định trong hợp đồng này, thì Bên B sẽ tiến hành kiểm tra, nếu không hoàn thành nhiệm vụ sẽ thay thế người khác và có trách nhiệm thông báo lại cho Bên A biết.

3. Quy định thời gian làm việc của các bộ phận thuộc Ban quản lý như sau:(9)

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

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

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

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

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

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

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

1. Trách nhiệm của Bên A:

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

b) Quản lý quỹ bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; quản lý quỹ phục vụ lợi ích chung của cư dân nhà chung cư (nếu có) để phục vụ chi trả cho các mục đích bảo trì, các mục đích công cộng khác;

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

d) Xem xét, thống nhất kế hoạch quản lý vận hành và các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quyền hạn của Bên A. Ký kết hợp đồng với nhà thầu ngoài phạm vi của Bên B như bảo trì, sửa chữa, thay thế cây cảnh,... (nếu có);

đ) Chi trả các khoản chi phí liên quan đến hoạt động vận hành của nhà chung cư ngoài phạm vi chi trả của Bên B như mua sắm vật tư, trang thiết bị; việc bảo trì, cải tạo, trang trí nhà chung cư;

e) Cử đại diện để phối hợp chặt chẽ với Bên B trong việc quản lý vận hành nhà chung cư theo đúng các quy trình quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu chất lượng dịch vụ.

2. Trách nhiệm của Bên B:

a) Tổ chức điều hành mọi hoạt động thuộc phạm vi quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng này;

b) Cung cấp nhân sự quản lý vận hành để đảm nhiệm công tác vận hành kỹ thuật, quản lý và chăm sóc khách hàng, kiểm soát hoạt động nhà chung cư;

c) Quản lý và giám sát dịch vụ khách hàng, dịch vụ vệ sinh môi trường, bảo vệ an ninh, an toàn phòng cháy, chữa cháy, dịch vụ trông giữ xe, diệt côn trùng, chăm sóc cây cảnh cho nhà chung cư, ... Bên B có trách nhiệm quản lý, kiểm soát về mặt nghiệp vụ và khối lượng công việc của các nhà thầu này theo tiêu chuẩn và quy trình quản lý đã thiết lập, định kỳ báo cáo công việc cho Bên A.

Điều 10. Thời hạn thực hiện hợp đồng ⁽¹⁰⁾

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

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

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

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

a) Hết hạn hợp đồng mà các bên nhất trí không gia hạn hợp đồng;

b) Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

c) Một trong hai bên bị phá sản hoặc giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B có một trong các vi phạm sau đây(11):

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

b) Tăng mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này hoặc thay đổi các điều khoản trong hợp đồng này nhưng không được sự đồng ý của Bên A;

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

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

đ) Bị phá sản hoặc bị giải thể hoặc bị chấm dứt hoạt động;

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

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

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

a) Không thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn cho Bên B theo hợp đồng này trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B về những khoản thanh toán đã bị quá hạn;

b) Không cung cấp hồ sơ nhà chung cư và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành nhà chung cư;

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

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

4. Bàn giao khi chấm dứt hợp đồng:

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

b) Trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên B phải bàn giao cho Bên A toàn bộ tài sản theo đúng hiện trạng của Bên A, sổ sách kế toán hợp đồng và số liệu công nợ (bằng file mềm và bản cứng), hồ sơ nhà chung cư, các

thông tin khách hàng/cư dân ... và các tài liệu, tài sản khác (nếu có) thuộc quyền sở hữu của Bên A;

c) Các thỏa thuận khác...

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

1. Bên B phải bồi thường cho Bên A toàn bộ chi phí khắc phục thực tế hư hỏng và các chi phí có liên quan đến những hư hỏng làm mất tài sản khi có một trong các trường hợp sau đây(12):

a) Phát sinh do lỗi của Bên B;

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

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

Điều 13. Trách nhiệm sau khi chấm dứt hợp đồng

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác...

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

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

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

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

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

2. Thông báo tình trạng bất khả kháng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Theo sự ủy quyền của Bên A, được quyền tìm kiếm đối tác và quản lý việc khai thác, lắp đặt quảng cáo, bảng hiệu và các dịch vụ khác nhằm mục đích gia tăng nguồn thu cho nhà chung cư. Mức phí được hưởng là ...% giá trị thu tăng thêm so với các khoản thu được từ việc khai thác và quản lý dịch vụ đó;

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

3. Quỹ kết dư:

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

Điều 16. Các thỏa thuận khác

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

Điều 17. Các phụ lục hợp đồng

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

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

Điều 18. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

1. Nếu có phát sinh tranh chấp về nội dung hợp đồng này thì các bên phải tiến hành thương lượng để giải quyết.

2. Trường hợp có tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư mà thương lượng không có kết quả thì trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày phát sinh tranh chấp, các bên có quyền gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để xem xét, giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của Tòa án nhân dân là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm ...

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

3. Hai bên thỏa thuận cam kết thực hiện đúng nội dung của hợp đồng này; tài sản được ủy quyền quản lý không thuộc diện bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

4. Hợp đồng này được lập thành ... bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ... bản để cùng thực hiện.

5. Trường hợp các bên có thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập phụ lục hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng bổ sung bằng văn bản./.

BÊN A

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

BÊN B

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

¹ Tên nhà chung cư.

- ² Tên của đơn vị quản lý vận hành theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền.
- ³ Tên của tòa nhà/ cụm nhà chung cư.
- ⁴ Ghi rõ là nhà chung cư thuộc loại công trình chỉ có mục đích để ở hoặc công trình hỗn hợp gồm để ở và kinh doanh dịch vụ.
- ⁵ Tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Bên A và Bên B, các bên có thể bổ sung hoặc giảm bớt hoặc thay đổi các công việc mà Bên B được thực hiện tại Khoản 1 Điều 3 này.
- ⁶ Diện tích m² được xác định để tính giá là diện tích m² sử dụng (tính theo diện tích thông thủy).
- ⁷ Các chi phí trong giá dịch vụ nêu tại Khoản 2 Điều 4 này có thể được thay đổi, điều chỉnh bổ sung theo thỏa thuận của các bên.
- ⁸ Ngoài các quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều 5 và Điều 6, các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các quyền và nghĩa vụ khác cho phù hợp với yêu cầu công việc.
- ⁹ Các bên thỏa thuận cụ thể nội dung nêu tại Khoản 3 Điều 7 này.
- ¹⁰ Các bên thỏa thuận cụ thể nội dung nêu tại Điều 10.
- ¹¹ Các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 11 này.
- ¹² Các bên có thể thỏa thuận thêm nội dung của Khoản 1 Điều 12.
- ¹³ Các phần để trống trong hợp đồng này do các bên thỏa thuận cho phù hợp với tình hình thực tế.