

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

□□□□

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số:/...../HĐMBCH-TVHD

Căn hộ số:.....

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Và

ÔNG (BÀ):

CHUNG CƯ CAO TẦNG TÂN VẠN TOWER

(FRESIA RIVERSIDE)

Phường Biên Hòa,

Tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai – Tháng...năm 2025

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

Đồng Nai, ngày ... tháng 09 năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số:/...../HĐMBCH-TVHD

Căn hộ số:.....

- Căn cứ Luật Thương mại ngày 14/6/2005;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/6/2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 (Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024);
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định một số chi tiết về Luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 42/2025/TT-BCT ngày 22/6/2025 của Bộ Công Thương về ban hành danh mục sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
- Căn cứ Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 08/09/2022 của Sở xây dựng về việc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án chung cư cao tầng Tân Vạn Tower;
- Căn cứ Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 27 tháng 06 năm 2019 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Tân Vạn;
- Căn cứ Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 02 tháng 03 năm 2021 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower;

- Căn cứ Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 17/01/2024 do Sở xây dựng cấp;
- Thông báo số...ngày...tháng...năm... của Sở Công thương tỉnh Đồng Nai về việc hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: ..., vào sổ cấp Giấy chứng nhận số... do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Đồng Nai cấp ngày...
- Theo nhu cầu và khả năng hai bên; Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN (Sau đây gọi tắt là Bên A): **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN**

Địa chỉ : 395 Bùi Hữu Nghĩa, Khu phố 4, Phường Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Mã số thuế : 3603634587

Số tài khoản : 642 000 888 9999 – Ngân hàng Agribank – Chi nhánh 10

Đại diện : Ông **LÊ HỒNG NGUYỄN**

Chức vụ : Tổng giám đốc.

II. BÊN MUA (Sau đây gọi tắt là Bên B):

Ông/Bà : [...]

Sinh năm : [...]

CCCD số : [...] Cấp ngày: [...] Tại: [...]

HKTT : [...]

Số điện thoại : [...]

Địa chỉ liên lạc : [...]

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư.... do Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các

- bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ... thuộc dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn tower (Fresia RiverSide).
 3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
 4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
 5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 129 Luật Nhà ở để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
 6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
 7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
 8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
 9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán, không cho Bên mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc

sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà.

10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- **Ký hiệu căn hộ:** CH - Tầng – Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (Fresia RiverSide).

(Kích thước và diện tích có bản vẽ đính kèm hợp đồng này).

- **Diện tích xây dựng:** ... m². Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;
- **Diện tích sử dụng căn hộ:** m² Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm 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. 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 sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn 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 sử dụng 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 sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng 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 căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

- Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở.
- Năm hoàn thành xây dựng: Quý III năm 2027.
- Các đặc điểm khác nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này. Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư: Vị trí khu đất tọa lạc tại: số 395 Bùi Hữu Nghĩa, khu phố 4, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số: 129, do Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày... tháng... năm 2025.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ:

Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai, xây dựng, đầu tư dự án và các giấy tờ khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo danh sách quy định tại Phụ Lục 07 của Hợp Đồng này.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

- Hạ tầng kỹ thuật:
 - + Hệ thống đèn điện chiếu sáng ở những nơi công cộng;
 - + Hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ công trình;
 - + Hệ thống thông tin liên lạc mạng internet đến các căn hộ.
- Hạ tầng xã hội:

- + Các công trình cây xanh ở những nơi công cộng.
 - + Công trình nhà trẻ, trung tâm thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng.
5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: Văn bản số 394/NHNo.10-KHDN ngày 19/03/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 10 về cam kết phát hành thư bảo lãnh cho Bên mua,; Công văn số 1482/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 15/8/2025 của Sở Xây dựng về việc các điều kiện của bất động sản hình thành đưa vào kinh doanh đối với dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán:

- a. Giá bán/giá Bên mua căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

Giá bán/giá Bên mua căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán/giá Bên mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ).
- Thuế giá trị gia tăng: đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá Bên mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.
(Bằng chữ).

- b) Giá bán/giá Bên mua căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ

cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

2. Phương thức thanh toán

Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan).*

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 *(Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).*

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

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- c) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ

nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ quy định tại Phụ lục số 05 đính kèm mà hai bên đã thỏa thuận.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà chung cư theo đúng tiến độ xây dựng như sau:
 - a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng: Quý [III] Năm [2025]
 - b) Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô dự kiến: Quý [III] Năm [2026]
 - c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao nhà dự kiến: Quý [III] Năm [2027]
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên bán phải xây dựng); hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: (Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung

cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*):

2. Nghĩa vụ của Bên bán

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ... ;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

- j) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách các ngân hàng do Ngân hàng nhà nước công bố khi bên mua có yêu cầu và phí cấp bảo lãnh do bên mua chịu;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;
- n) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- o) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số (*các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này*);
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;
- l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*):

2. Nghĩa vụ của Bên mua;

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo

458
 IT
 IAN
 OC
 VAN
 T. Đ

10A
 CÔ
 TIA

thỏa thuận trong hợp đồng này;

- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*):

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ. Bên Mua sẽ thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền, hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 7 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo quy định tại mục này.
2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phí dịch vụ quản lý: thực hiện theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này, Bản nội quy quản lý sử dụng chung cư đính kèm và thỏa thuận giữa Bên Mua với doanh nghiệp quản lý vận hành khu chung cư.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ được bàn giao cho Bên mua (như điều kiện Bên bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung).*
2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thời hạn dự kiến vào Quý III năm 2027.

Thời gian bàn giao căn hộ là 90 (chín mươi) ngày so với ngày bàn giao dự kiến quy định tại Điều 1 Phụ lục 03 Hợp đồng này. Trường hợp căn cứ tình hình thực tế triển khai dự án, các bên phải thỏa thuận tại hợp đồng ký kết giữa Bên Mua và Bên Bán để xác định cụ thể số ngày thực hiện phù hợp, bảo đảm sự đồng thuận, hài hòa lợi ích chung, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và không để phát sinh tranh chấp.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là 15 (mười lăm) 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. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.
 4. 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.
- Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm h khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm hai 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 mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.
 6. Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật tại Điều 129 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
 2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
 3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.
4. 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 bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để

Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
 - a) Đối với phần kết cấu công trình được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 60 (sáu mươi) tháng;
 - b) Đối với phần kiến trúc nội thất bên trong Căn hộ: 12 (mười hai) tháng, các thiết bị khác gắn liền với nhà thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
6. Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
 - f) Các trường hợp thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 của Điều này do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của bên bán.
 - g) Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán theo quy định tại khoản 9.4 Điều 9 nêu trên;
 - h) Trường hợp bên Mua và Cư dân khác không cho phép và không tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những Công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc bên Bán chỉ định vào Căn hộ hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các

thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (*Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ: ...*).
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.
5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ.
6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng.
7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại về giao dịch giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không phải do lỗi của Bên Bán.
8. Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.
9. Trong trường hợp chuyển giao quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều này, bên mua lại/bên nhận chuyển nhượng/bên hưởng thừa kế đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng, đồng thời phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao đó.
10. Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng như biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này và phù hợp quy định pháp luật.

11. Bên Bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng cho bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phù hợp với quy định pháp luật và không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
12. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*:

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần sở hữu và sử dụng riêng trong nhà chung cư bao gồm:

- a) Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại khoản 11.3 Điều này.
- b) Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn: (i) phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo tiêu chuẩn quy định của pháp luật và thiết kế công trình đã được phê duyệt); (iii) các tầng thương mại, dịch vụ, văn phòng, khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ (bao gồm: diện tích các sảnh (ngoại trừ phần diện tích sảnh chung của Tòa nhà), khu vệ sinh, thang máy các tầng (ngoại trừ thang máy chung của khu Căn hộ), phòng thể dục, hồ bơi, cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ, nhà trẻ theo thiết kế được phê duyệt); (iv) phần diện tích khác thuộc Nhà chung cư không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua hoặc phần sở hữu chung.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 trường

hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

- e) Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
- f) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, 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.
- g) Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

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

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng;

- i) Giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.
- j) Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng, thuộc sở hữu chung quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung được xác định theo quy định tại Điều này.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký

hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 10.000 đồng/m²/tháng (mười ngàn đồng trên một mét vuông một tháng). Mức kinh phí này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có) và có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.

- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
5. Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:.....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá 14 (mười bốn) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0.05% (không phẩy không lăm phần trăm)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán không tính lãi suất do các bên thỏa thuận sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua:.....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn

giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.05% (không phải không lăm phần trăm)/ngày và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua.

- Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. 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 Bên mua không nhận bàn giao thì: *(các bên thỏa thuận cụ thể)*
.....
4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0,05/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.
5. Các thỏa thuận khác: *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này 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 duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
- 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 phải 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 căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai 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;
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. 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 hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong 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;
 - 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;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì hai bên phải áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đúng quy định của pháp luật và không được gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên còn lại để hạn chế thiệt hại xảy ra cho bất kỳ Bên nào đồng thời 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 7 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc 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 bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ 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 d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
 - d) Trong 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 gian hợp lý, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
 - e) Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi hai bên đã hoàn thành xong các nghĩa vụ quy định tại hợp đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này, hai bên thỏa thuận với nhau về các vấn đề trên tinh thần hợp tác lẫn nhau
 - b) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm b, điểm c Khoản 1 Điều này thì áp dụng theo điều 12 của hợp đồng này.
 - c) Khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

a) Đối với Bên Bán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Địa chỉ trụ sở : 395 Bùi Hữu Nghĩa, KP 4, Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Mail : dvkh@tvholdings.net

Tên người liên lạc : Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.

Hotline : 090 379 3345.

b) Đối với Bên Mua:

Bà :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại :

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thư gửi bưu điện, fax, mail, hoặc giao thông báo trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo là: Như nội dung nêu tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng này.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng

này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày thứ 04 (bốn), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận ...)* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản.

3. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua kể từ ngày bàn giao thực tế.

4. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do Sự kiện bất khả kháng.

5. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/hoặc Dự Án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.

6. Bên Mua được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/hoặc Dự án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

7. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, bảo hành đối với Căn hộ được quy định của Hợp đồng và Nội Quy quản lý và sử dụng Căn hộ.

8. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán hoặc ban quản trị chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền phí dịch vụ tính theo tháng được ban quản trị tính toán và thu một cách hợp lý và hợp pháp ngoài Phí quản lý vận hành theo quy định của Hợp Đồng này.

9. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này,

Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định có liên quan của pháp luật.

10. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

11. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải, hợp tác các Bên cùng có lợi. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết hoặc chưa đưa ra được hướng giải quyết phù hợp, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Án phí và các chi phí liên quan sẽ do bên vi phạm chi trả.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là Phụ lục 01, Phụ lục 02, Phụ lục 03, Phụ lục 04, Phụ lục 05 Phụ lục 06, Phụ lục 07 của Hợp đồng.
4. Các phụ lục, văn bản do hai bên thỏa thuận, thỏa thuận khác (nếu có) 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 đối với hai bên.
5. 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 và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)

PHỤ LỤC 01
MÔ TẢ CĂN HỘ VÀ BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO, BẢN VẼ CĂN HỘ

A. CHI TIẾT CĂN HỘ

1. Đặc điểm của Căn Hộ

Diện tích sân vườn: Bên Mua được sử dụng phần diện tích được xác định là khuôn viên sân vườn (theo bản vẽ đính kèm Hợp đồng) theo quy định tại Điểm B, Phụ lục 01 Hợp đồng này và không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích này theo quy định của pháp luật.

- Nêu rõ mục đích sử dụng căn hộ: Để ở
- Năm hoàn thành xây dựng: Nêu tại Phụ lục 03 đính kèm
- Phần diện tích khác được mua cùng với căn hộ:
- Nêu đặc điểm căn hộ: căn hộ được xây dựng và bàn giao theo bảng tiêu chuẩn bàn giao và bản vẽ căn hộ.
- Giấy tờ pháp lý của căn hộ:
 - + Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng nhà chung cư số 03/GPXD ngày 17 tháng 01 năm 2024 do Sở xây dựng cấp.
 - + Hồ sơ, giấy phép đầu tư dự án: Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 27 tháng 06 năm 2019 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Tân Vạn; Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 02 tháng 03 năm 2021 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower; Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 10 tháng 03 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;
- Giấy tờ pháp lý đối với căn hộ hình thành trong tương lai
 - + Hợp đồng tín dụng số: 6420-LAV-202400408 ngày 09/12/2024 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 10 và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn;
 - + Công văn số 1482/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 15/08/2025 của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
- Văn bản số 394/NHNo.10-KHDN ngày 19/03/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 10 về cam kết phát hành thư bảo lãnh cho Bên mua/bên thuê mua.

2. Đặc điểm về Khu Đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA233645, sổ vào sổ cấp GCN CH03246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 23/12/2015
- Diện tích đất sử dụng chung: 3150,5 m²
- Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và sử dụng chung
- + Phần sở hữu và sử dụng riêng bên mua: nêu chi tiết ban công, lô gia gắn với căn hộ; phần diện tích khác trong căn hộ chung cư được sử dụng mục đích riêng; hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền căn hộ hoặc gắn liền với diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

+ Các thiết bị vật tư, đồ dùng kèm theo căn hộ tại thời điểm bàn giao.

3. Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và phần sử dụng chung giữa các bên.

3.1 Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Mua:

- a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó.
- b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu chung cư (nếu có).
- c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng và các trang thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong căn hộ tại thời điểm bàn giao.
- d) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

3.2 Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán bao gồm:

- a) Cửa hàng, kios, siêu thị, văn phòng và khu thương mại tại khu căn hộ.
- b) Phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ tại khu căn hộ.
- c) Bể bơi, sân thể thao (nếu có).
- d) Khu thương mại, nhà trẻ, dịch vụ,... chưa bán tại Khu căn hộ.
- e) Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ các vị trí đỗ xe đã bán (nếu có), các vị trí đỗ xe đạp, xe dung cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các đại diện khác thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật).
- f) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án.
- g) Các căn hộ chưa bán.
- h) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- i) Các phần diện tích khác không thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên Bán có văn bản xác nhận rõ thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán.

3.3 Các phần sở hữu chung, sử dụng chung:

Sở hữu chung được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Bên bán chuyển giao các công trình thuộc diện phải bàn giao cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định về chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, tất cả các công trình này sẽ được Bên Ban quản lý, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng bình thường của các Bên Mua. Các hạng mục thuộc sở hữu chung bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; hành lang, sảnh đón khách; chỗ để xe đạp, xe

dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

- 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- 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 giao cho Nhà nước hoặc 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, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

B. BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO

Nhà Chung Cư :

Căn Hộ số :

Tầng :

Loại Căn Hộ :

Diện Tích Sàn Xây Dựng (ước tính) : m²

Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

Diện Tích Sử Dụng (ước tính) : m²

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

C. BẢN VẼ CĂN HỘ

Bản vẽ mặt bằng căn hộ; Bản vẽ mặt bằng tầng căn hộ; Bản vẽ mặt bằng Nhà chung cư có căn hộ mua bán.

PHỤ LỤC 02
TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

A. TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phương thức 1: Theo tiến độ xây dựng

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán	Thời hạn thanh toán	Ghi chú
1	10%		Tại thời điểm ký kết Hợp đồng (đã bao gồm tiền đặt cọc)	
2	10%		Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1	
3	5%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công sàn tầng 5	
4	5%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công sàn tầng 10	
5	5%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công sàn tầng 15	
6	5%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công sàn tầng 20	
7	10%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công sàn tầng 25	
8	10%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành cất nóc tòa nhà	
9	10%		Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo dự án hoàn thành thi công phần thô	
10	25%		Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn	
	Kinh phí bảo trì 2%		Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao căn hộ	
11	5%		Trong thời hạn (07) ngày kể từ ngày Bên A thông báo ngày dự kiến nhận	

			giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	
--	--	--	--	--

2. Phương thức 2: Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất vay Ngân hàng

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán	Thời hạn thanh toán	Ghi chú
1	10%		Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán (đã bao gồm tiền đặt cọc)	
2	10%		Trong vòng 01 (một) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1	
3	5%		Trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1	
4	20%		Trong thời hạn 3 (ba) tháng kể từ kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1	
5	25%		Trong thời hạn 4 (bốn) tháng kể từ kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1	
6	25%		Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ	
	Phí bảo trì 2%		Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao căn hộ	
7	5%		Trong thời hạn (07) ngày kể từ ngày Bên A thông báo ngày dự kiến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	

Thông tin chuyển khoản:

- Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

- Số tài khoản: 642 000 888 9999
- Tên ngân hàng: Ngân hàng Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh 10.



03
Ô
Ồ
Đ
Â
HỒ

PHỤ LỤC 03

TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

1. Thời gian bàn giao căn hộ (ngày bàn giao dự kiến)
2. Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến)
 - Tháng 08-2025 : Hoàn thành phần tầng hầm;
 - Tháng 09-2026: cất nóc (đổ bê tông tầng mái);
 - Tháng 09-2027: hoàn thiện và bắt đầu bàn giao
3. Các bên thống nhất:

Thời gian bàn giao căn hộ là 90 (chín mươi) ngày so với ngày bàn giao dự kiến quy định tại Điều 1 Phụ lục 03 Hợp đồng này. Trường hợp căn cứ tình hình thực tế triển khai dự án, các bên phải thỏa thuận tại hợp đồng ký kết giữa Bên Mua và Bên Bán để xác định cụ thể số ngày thực hiện phù hợp, bảo đảm sự đồng thuận, hài hòa lợi ích chung, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và không để phát sinh tranh chấp.

34
G'
H.
Ồ
V.
-1

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

BIÊN BẢN BÀN GIAO

Số: [...]

- Căn cứ Hợp đồng số ... ký ngày ... (“Hợp đồng mua bán”) và các Phụ lục;
- Căn cứ ...,

Hôm nay, ngày ..., tại Dự án Chung cư Tân Vạn Tower, chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Mã số thuế : 3603634587

Địa chỉ : Số 395 Bùi Hữu Nghĩa – Kp4, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại :

Đại diện bởi : Ông/Bà

Chức vụ :

(Theo Giấy ủy quyền số))

II. BÊN MUA

❖ Bên Mua là cá nhân:

Ông/Bà : [...]

Năm sinh: [...]

Số : [...]

Ngày cấp: [...]

Nơi cấp: [...]

CMND/CCCD²¹

Địa chỉ thường trú : [...]

Địa chỉ liên lạc : [...]

Điện thoại : [...]

Email: [...]

❖ Bên Mua là tổ chức:

“TÊN TỔ CHỨC”

Mã số thuế : [...]

Địa chỉ trụ sở : [...]

Điện thoại : [...]

Người đại diện : [...]

Chức vụ: [...]

Số tài khoản : [...]

Sau khi kiểm tra căn hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Mua đã kiểm tra căn hộ và xác nhận rằng căn hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp đồng, theo đó:

²¹ Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác phù hợp quy định của pháp luật.

Thông tin căn hộ					
Căn hộ số	: [...]	Tầng	: [...]	Block	: [...]
Địa chỉ	: [...]				
Diện tích sử dụng căn hộ ghi tại Hợp đồng mua bán	: [...]	Diện tích sử dụng căn hộ thực tế	: [...]		
Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ ghi tại Hợp đồng mua bán và diện tích sử dụng căn hộ thực tế					: [...]

2. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý chỉnh sửa, hoàn thiện một số hạng mục công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản này.

a) [...]

b) [...]

3. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ.

4. Căn hộ số [...] đã được Bên Bán bàn giao toàn bộ cùng với trang thiết bị đi kèm và tài liệu liên quan đến việc sử dụng căn hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm) cho Bên Mua theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào.

5. Căn hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua ký biên bản này.

6. Biên bản này có hiệu lực từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp đồng số [...] được lập thành 4 (bốn) bản gốc, Bên Bán giữ 3 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản để thực hiện.

BÊN BÀN GIAO

BÊN NHẬN BÀN GIAO

PHỤ LỤC 04
QUY CHẾ
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; 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 2. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà chung cư là nhà ở được quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật Nhà ở.
2. Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Nhà chung cư có mục đích để ở là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng chỉ sử dụng cho mục đích để ở.
5. Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và sử dụng vào mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại.
6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổ chức được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.
7. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải 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 văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (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 142 của Luật Nhà ở.

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

14. Khu chức năng căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và các mục đích khác là khu có căn hộ để ở hoặc kết hợp căn hộ để ở và căn hộ dùng làm cơ sở lưu trú du lịch có các hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, hệ thống thang máy, thang cuốn, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, xử lý rác thải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo pháp luật về xây dựng để phục vụ riêng cho khu căn hộ này. Phần sở hữu chung của khu chức năng căn hộ là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại điểm b khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu căn hộ.

15. Khu chức năng kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và các mục đích khác không phải để ở là khu dùng để kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại có các hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, hệ thống thang máy, thang cuốn, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, xử lý rác thải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo pháp luật về xây dựng để phục vụ riêng cho khu chức năng kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại này. Phần sở hữu chung của khu chức năng kinh doanh dịch vụ là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại điểm b khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ.

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

3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch.

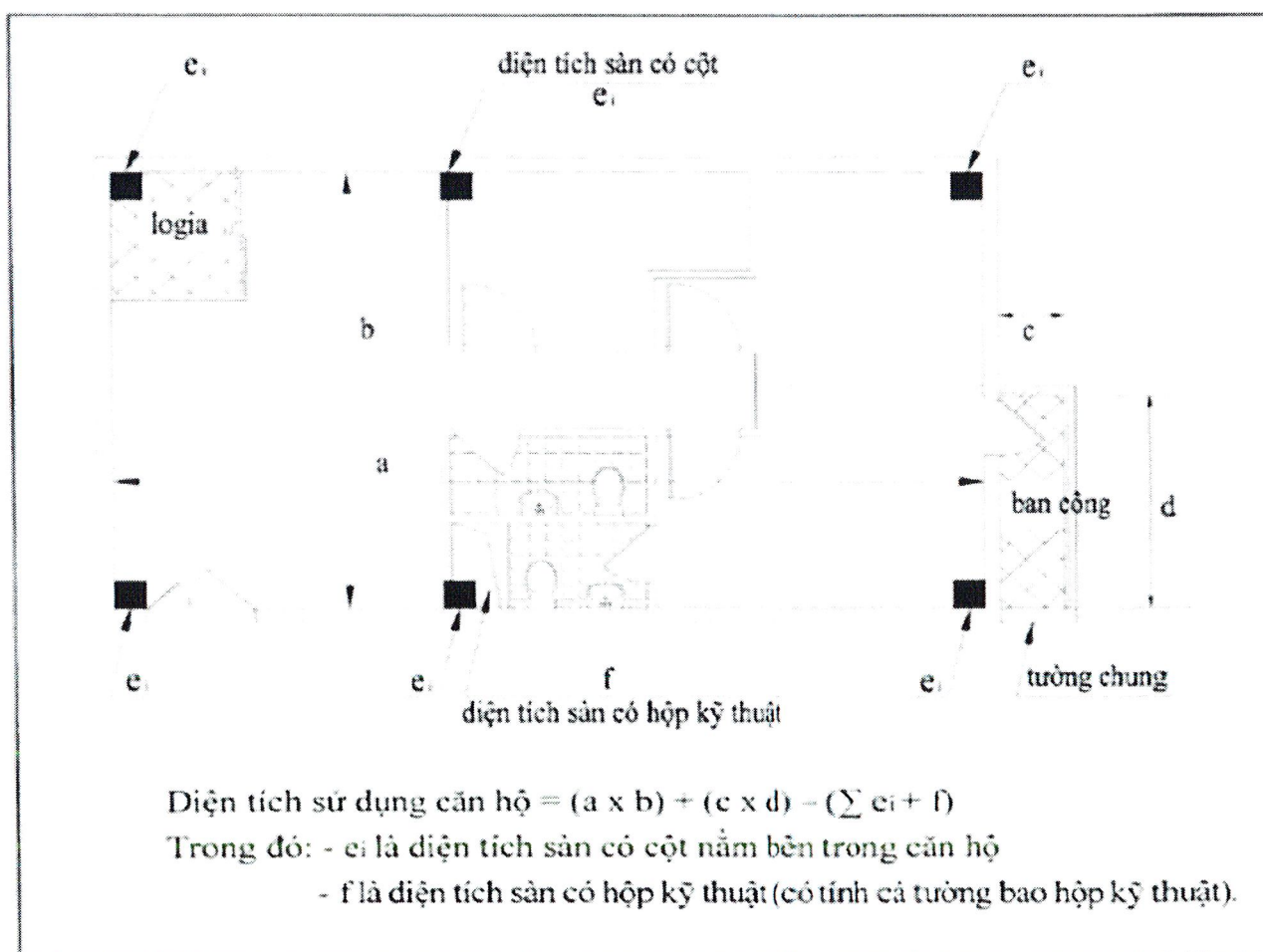
4. Ban quản trị thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật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

5. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.
6. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.
7. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 4. Nguyên tắc xác định diện tích căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư

1. Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cấp cho người mua, thuê mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong căn hộ.

Khi tính diện tích ban công hoặc lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn đến mép trong của ban công hoặc lô gia; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung này.



2. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và

diện tích ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ đã ký vào trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

Điều 5. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư có các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

b) Các nội dung không được thực hiện trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư; các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư;

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

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

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

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

h) Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong đó có việc đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và các biện pháp xử lý trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ này;

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

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

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

Điều 6. Các hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

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

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

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

thường;

c) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

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

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

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

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

3. Trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện sử dụng, cư trú của các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

Điều 8. Quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

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

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

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

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

b) Trường hợp phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu chức năng kinh doanh dịch vụ với khu chức năng căn hộ thì chủ sở hữu khu chức năng căn hộ có trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung của khu chức năng này; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với phần sở hữu chung của khu chức năng kinh doanh dịch vụ thì do đơn vị quản lý vận hành quản lý, trường hợp không thuộc diện phải có đơn vị quản lý vận hành thì do chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện quản lý.

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

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

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

Việc quản lý vận hành phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Quy chế này.

Điều 09. 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 10. 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 tại Điều 09 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 cấp xã, phường thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) 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 xã 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 11. Cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư

1. Quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 09 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 xã 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 xã 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 xã 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 cho Ban quản trị.

Điều 12. Quản lý vận hành chỗ để xe của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

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

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

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

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

b) Trường hợp nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu

tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì chủ đầu tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này;

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

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

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

Trường hợp chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư thì chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích này không tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ và phải được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán, xác định.

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

a) Trường hợp chỗ để xe công cộng phục vụ cho khu chức năng kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ có thể mua và trực tiếp hoặc thuê đơn vị quản lý chỗ để xe này;

b) Trường hợp thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành đang quản lý vận hành tòa nhà đó thực hiện quản lý chỗ để xe; nếu chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ thuê của chủ đầu tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;

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

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

Chương III
TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
Mục 1. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ
Điều 13. Hội nghị nhà chung cư

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

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của 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).

3. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 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 14. 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 Nhà ở. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân 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 Nhà ở; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Chủ đầu tư (nếu là nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (nếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian,

địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp 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 điểm a khoản 1 Điều 21 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.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì cần chuẩn bị thêm các nội dung, bao gồm: đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng chủ đầu tư không 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 họp Hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);

b) Quy chế bầu Ban quản trị, 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) Các nội dung quy định tại điểm d khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này

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 theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Quy chế này;

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.

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

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

b) Trường hợp không đủ số người tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này và có văn bản đề nghị của chủ đầu tư hoặc có đơn đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao;

c) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.

6. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không yêu cầu phải đáp ứng tỷ lệ số người tham dự quy định tại khoản 2 Điều này; kinh phí tổ chức hội nghị này do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp.

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

Điều 15. 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 điểm a khoản 3 hoặc điểm a khoản 4 Điều 25 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 điểm b khoản 3 Điều 25 của Quy chế này hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị theo quy định tại điểm b khoản 4

Điều 25 của Quy chế này;

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 tại khoản 4 Điều 14 của Quy chế này 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.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

b) Trường hợp đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các nội dung quy định tại điểm a, c, d, e và điểm g khoản 1 Điều này nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại điểm a khoản 2 hoặc điểm a khoản 3 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban quản trị;

c) Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a, c, d, e và điểm g khoản 1 Điều này nhưng Ban quản trị không tổ chức Hội nghị nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư và có đơn của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

d) Khi Ban quản trị hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban quản trị nhiệm kỳ mới và có văn bản đề nghị của Ban quản trị; trường hợp Ban quản trị không có đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu nhà chung cư.

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

Điều 16. Hội nghị nhà chung cư thường niên

1. Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất trong Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Hội nghị 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 tại điểm a khoản 3 Điều 25 hoặc điểm a khoản 4 Điều 25 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 điểm b khoản 3 Điều 25 hoặc theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 25 của Quy chế này;

d) Quyết định nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Quy chế này 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Quy chế này.

3. Đối với Hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định các vấn đề quy định tại điểm a, b, c và điểm d khoản 1 Điều 15 của Quy chế này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

4. Đối với Hội nghị tòa nhà, cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. 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 trừu bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

6. Trường hợp quyết định các nội dung quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này mà không đủ số người tham dự thì Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 15 của Quy chế này; đối với trường hợp thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà Ban quản trị không có văn bản đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu gửi Ủy ban nhân dân cấp xã.

7. 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 tại khoản 2 hoặc khoản 3 và khoản 6 Điều này; 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 17. 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 một chủ sở hữu thì thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư tham dự.

2. Đối với 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; trường hợp chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này và cũng không cử đại diện tham dự thì vẫn phải chấp hành các quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

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; trường hợp các thành phần quy định tại điểm này không cử đại diện tham dự thì vẫn phải chấp hành các quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

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. Việc biểu quyết tại Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 145 của Luật Nhà ở; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai mà không thể tổ chức họp trực tiếp thì họp trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến để biểu quyết nhưng phải đáp ứng đủ số lượng và thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

Đối với chủ sở hữu, người sử dụng là người khuyết tật không thể tham dự Hội nghị nhà chung cư thì lấy phiếu biểu quyết tại địa chỉ căn hộ nơi người này cư trú.

5. 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.

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

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

Mục 2. BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 18. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà thuộc diện phải thành lập Ban quản trị theo quy định tại khoản 2 Điều 146 của Luật Nhà ở thì 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. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có dưới 20 căn hộ thì Hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị hoặc không

thành lập Ban quản trị. Trường hợp thành lập Ban quản trị thì nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị hoạt động theo mô hình tự quản theo quy chế hoạt động do Hội nghị nhà chung cư quyết định; Ban quản trị thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 147 và khoản 2 Điều 148 của Luật Nhà ở;

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

3. Ban quản trị quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm, kể từ ngày có quyết định công nhận của 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 tại Điều 25 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 định tại Điều 22 của 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 tại Điều 16 hoặc Điều 16 của Quy chế này 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 định tại Điều 22 của 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 theo quy định tại Điều 15 hoặc Điều 16 của Quy chế này 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 tại điểm a khoản 3 hoặc điểm a khoản 4 Điều 25 của 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 19. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và có từ 20 căn hộ trở lên thì phải thành lập Ban quản trị; thành viên Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án không cử đại diện tham gia Ban quản trị.

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

2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị theo quy định tại Điều 22 của Quy chế này 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 nhà ở.

3. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị. 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 20. Số lượng, thành phần Ban quản trị

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

a) Đối với tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) độc lập thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp tòa nhà có nhiều khối nhà (block) quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quy chế này thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

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

2. Thành phần Ban quản trị 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.

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

Điều 21. 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 tại điểm b khoản 3 Điều 25 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).

3. Trường hợp tách Ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của tòa nhà sau khi tách khỏi cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này kèm theo biên bản thống nhất tách khỏi cụm nhà chung cư của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 26 của Quy chế này; trường hợp thuộc diện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 của Quy chế này thì phải có thêm bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị của cụm nhà chung cư sau khi có tòa nhà tách khỏi cụm thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư, bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư, danh sách các thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư còn lại (ghi rõ họ, tên và chức danh trong Ban quản trị); trường hợp phải bầu lại Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 26 của Quy chế này thì phải kèm theo biên bản họp Hội nghị nhà chung cư về việc bầu Trưởng ban và danh sách người được bầu.

4. Trường hợp nhập Ban quản trị theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư sau khi nhập các Ban quản trị của các tòa nhà thì hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, biên bản đề nghị tập thể của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 26 của Quy chế này và bản gốc các quyết định công nhận các Ban quản trị tòa nhà chung cư;

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư do nhập Ban quản trị của tòa nhà vào Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư kèm theo các biên bản họp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 26 của Quy chế này, danh sách các thành viên Ban quản trị của cụm (bao gồm cả thành viên mới của tòa nhà nhập vào cụm) và bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị tòa nhà, cụm nhà chung cư.

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

1. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có biên bản bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị theo quy định (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu, bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ, bầu Ban quản trị khi bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị), Ban quản trị có trách nhiệm nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 21 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp xã 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, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban quản trị hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban

hành quyết định công nhận Ban quản trị.

3. Nội dung quyết định công nhận Ban quản trị bao gồm:

- a) Tên Ban quản trị;
- b) Số lượng thành viên Ban quản trị;
- c) Danh sách các thành viên Ban quản trị, trong đó nêu chức danh Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;
- đ) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan;
- e) Thay thế quyết định công nhận trước đó (nếu có).

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

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

Đối với Ban quản trị 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.

6. Trường hợp thay thế một hoặc một số thành viên Ban quản trị thì Ban quản trị chỉ đề xuất công nhận các thành viên được bầu thay thế và cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này ban hành quyết định công nhận Ban quản trị mới để thay thế cho quyết định công nhận đã ban hành trước đó.

Điều 23. 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 nhà ở 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 tự quản nếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu; trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì 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, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc 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 phần sở hữu chung nhà chung cư, dự kiến kế hoạch bảo trì nhà chung cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban quản trị (nếu có con dấu); ký kết hợp đồng khai thác các tiện ích đối với phần 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 nhà ở 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;

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

3. Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị 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 24. 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 phân 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 phân 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 phân 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 phân 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 25. 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;
- c) Trưởng ban quản trị của tòa nhà chung cư tách khỏi cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 26 của Quy chế này;
- d) Thành viên Ban quản trị của tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 của Quy chế này.

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 Điều 15 của Quy chế này hoặc Hội nghị thường niên tại Điều 16 của 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 Điều 15 hoặc Điều 16 của 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 nhà ở;

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 Điều 15 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.

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 định theo quy định tại Điều 16 hoặc Hội nghị thường niên tại Điều 16 của Quy chế này; 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 Điều 15 hoặc Điều 16 của Quy chế này 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 nhà ở;

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 tại Điều 15 hoặc Điều 16 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 26. Tách, nhập Ban quản trị

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

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

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

Sau khi gửi biên bản đề nghị cho Ban quản trị cụm nhà chung cư biết, các chủ sở hữu của tòa nhà đề nghị tách khỏi cụm thống nhất cử ban tổ chức lâm thời để tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 14 của Quy chế này; việc bầu, xác định thành phần, số lượng và mô hình hoạt động của Ban quản trị tòa nhà được thực hiện theo quy định tại Mục này. Đại diện của tòa nhà đang là thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư sẽ không được công nhận là thành viên Ban quản trị của cụm nhà này sau khi Ban quản trị tòa nhà chung cư được thành lập; Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp để thống nhất cách thức bàn giao hồ sơ, kinh phí bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà tách riêng.

b) Trường hợp tòa nhà chung cư tách khỏi cụm mà đại diện của tòa nhà này đang là Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư thì sau khi Ban quản trị của tòa nhà được thành lập, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường

để bầu thay thế Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điều 15 của Quy chế này;

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

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

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

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

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

Ban quản trị từng tòa nhà phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu tòa nhà; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của mỗi tòa nhà đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư (thông qua biên bản đề nghị tập thể) thì các Ban quản trị của các tòa nhà này có trách nhiệm phối hợp để tổ chức Hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu. Việc họp Hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu phải tuân thủ các quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 14 và Điều 25 của Quy chế này;

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

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

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

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

4. Việc bàn giao, quản lý hồ sơ liên quan đến tòa nhà, hồ sơ hoạt động của Ban quản trị và bàn giao các khoản kinh phí có liên quan đối với trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3

Điều này được thực hiện như sau:

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

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

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

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

Mục 3. TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 27. 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 Nhà ở.

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 28. 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 tại Điều 22 của 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 quy định tại khoản 3 Điều 18 của Quy chế này; 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;

d) 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.

5. Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ thì chủ sở hữu nhà ở có thể thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành quy định tại Điều 27 của Quy chế này thực hiện quản lý vận hành hoặc tự quản lý vận hành. Trường hợp tự quản lý vận hành thì người trực tiếp quản lý vận hành phải có kiến thức nghiệp vụ phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 29. 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 m^2 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 Nhà ở.

Mục 4. BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ CÓ NHIỀU CHỦ SỞ HỮU

Điều 30. 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 nhà ở 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 các chủ sở hữu nhà chung cư 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 mà thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm c khoản 4 Điều này thì 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 khoản 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 31. 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 32 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 32 của Quy chế này và kế hoạch bảo trì hàng năm do Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định của Quy chế này; trường hợp có hư hỏng đột xuất hoặc hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn thì Ban quản trị nhà chung cư quyết định việc bảo trì theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan nhưng phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư tại cuộc họp gần nhất.

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

Điều 32. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư thông qua để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a, điểm c khoản 4 Điều 30 của Quy chế này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì để báo cáo Hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua; đối với Hội nghị nhà chung cư các lần kế tiếp thì Ban quản trị 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 tại Điều 36 của Quy chế này.

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

Điều 33. 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 Nhà ở.

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

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

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

Điều 34. 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 tại Điều 32 của Quy chế này, phải tuân thủ tiến độ và các thỏa thuận trong hợp đồng bảo trì đã ký kết.

3. Hợp đồng bảo trì được lập và ký kết giữa Ban quản trị 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 35. 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 tại Điều 38 của Quy chế này, 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 quy định tại điểm a khoản 2 Điều này 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 khoản 2 Điều 38 của Quy chế này.

Điều 36. 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 Nhà ở, 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 tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Quy chế này 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 khoản 5 Điều 32 của 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 37. Giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Ban quản trị thực hiện giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; trường hợp việc bảo trì có yêu cầu về kỹ thuật, chuyên môn mà Ban quản trị không có năng lực giám sát thì báo cáo Hội nghị nhà chung cư quyết định thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực để giám sát; trường hợp thuộc diện bảo trì đột xuất thì Ban quản trị giám sát hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực để thực hiện giám sát nhưng phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư gần nhất; kinh phí thuê đơn vị tư vấn do các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp.

Nội dung giám sát bao gồm: bảo trì thang máy, hệ thống điện, nước, xử lý chất thải, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, các hệ thống khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư và các nội dung khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

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

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

Điều 38. 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 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 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 phần 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 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.

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 nhà ở 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 phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở.

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.

Mục 5. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 39. 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 Nhà ở. 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 phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị 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 40. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

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

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

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị 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 28 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 41. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

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

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

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

4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều 40 của Quy chế này.

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

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị 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 28 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 khoản 1 Điều 28 của 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.

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 kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư đó hoặc Tòa án hoặc trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

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

3. Các tranh chấp giữa Ban quản trị với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế thành viên Ban quản trị hoặc các vấn đề khác liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức hợp Hội nghị nhà chung cư để giải quyết.

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

Điều 44. Xử lý vi phạm

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

2. 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.

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

4. Xử lý các trường hợp vi phạm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

PHỤ LỤC 05
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ

Số	Hạng mục	Miêu tả	Thương hiệu
Sàn			
1	Phòng khách, phòng bếp	Gạch Granite, Porcelain 600x600	Chang Yih, Đồng Tâm, Viglacera, hoặc tương đương
2	Phòng ngủ	Sàn SPC vân gỗ	Kinlong Batic hoặc tương đương
3	Phòng vệ sinh, lô gia	Gạch Granite, Porcelain (Chống trượt) 300x600	Chang Yih, Đồng Tâm, Viglacera, hoặc tương đương
Tường			
4	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, bếp	Tường sơn nước	Jotun, Dulux, Nippon hoặc tương đương
5	Phòng tắm, phòng vệ sinh	Gạch Granite, Porcelain	Chang Yih, Đồng Tâm, Viglacera, hoặc tương đương
Trần			
6	Phòng khách, phòng ăn	Trần thạch cao, hoàn thiện sơn nước	Xuất xứ Việt Nam
7	Phòng vệ sinh	Trần thạch cao chống ẩm, hoàn thiện sơn nước	Xuất xứ Việt Nam
Cửa, cửa sổ			
8	Cửa chính căn hộ	Cửa chống cháy	Xuất xứ Việt Nam, nhập khẩu
9	Khoá cửa chính ra vào căn hộ	Khoá điện từ 4 chức năng mở khoá bằng vân tay, thẻ từ, bằng mật mã, chìa khoá cơ	Hafele, Kinlong, Lexmac, Neo, hoặc tương đương
10	Cửa đi trong căn hộ, Cửa đi phòng vệ sinh	Cửa MDF, ABS	Xuất xứ Việt Nam, nhập khẩu
11	Khoá cửa phòng ngủ, phòng vệ sinh	Khoá cơ	Xuất xứ Việt Nam
12	Cửa sổ phòng khách, phòng ngủ	Kính cường lực và hệ nhôm sơn tĩnh điện	Liên doanh, Việt Nam
Thiết bị vệ sinh và phụ kiện			

Số	Hạng mục	Miêu tả	Thương hiệu
13	Chậu Lavabo	Sứ màu trắng	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
14	Vòi Lavabo	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
15	Vòi sen tắm đứng	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
16	Bồn vệ sinh	Sứ màu trắng	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
17	Vòi xịt	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Inax, Innoci, Clara, Davas hoặc tương đương
18	Móc treo giấy vệ sinh	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
19	Thanh treo khăn	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
20	Phiếu thoát nước sàn	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Kohler, Innoci, Inax, Clara, Davas hoặc tương đương
21	Gương soi	Kiểu dáng và màu sắc theo thiết kế	Xuất xứ Việt Nam, nhập khẩu
Bếp, tủ bếp			
22	Tủ bếp trên	Gỗ MDF chống ẩm	Xuất xứ Việt Nam
23	Tủ bếp dưới	Gỗ MDF chống ẩm	Xuất xứ Việt Nam
24	Bàn bếp	Đá Granite tự nhiên hoặc nhân tạo	
25	Chậu rửa loại 2 ngăn	Chậu Inox	Son Hà, nhập khẩu hoặc tương đương
26	Vòi rửa		Son Hà, nhập khẩu hoặc tương đương
Thiết bị cơ điện			
27	Đèn chiếu sáng (phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, phòng vệ sinh, logia)	Sử dụng thiết bị ánh sáng trắng và vàng	Panasonic, Sino, MPE, Droho, Opplé, Gsun hoặc tương đương
28	Hệ thống dây dẫn điện		Cadivi, Thịnh Phát hoặc tương đương
29	Công tắc - ổ cắm		Panasonic, Sino, MPE, Droho, Opplé hoặc tương đương

Số	Hạng mục	Miêu tả	Thương hiệu
30	Quạt thông gió, hút mùi	Dành cho phòng vệ sinh không có cửa sổ	Sino, MPE hoặc tương đương
31	Hệ thống internet		Lắp đặt đầu chờ
32	Hệ thống bảo vệ điện		Sino, MPE hoặc tương đương
33	Cấp đầu chờ máy lạnh	Cấp cho phòng ngủ và phòng khách, Không bàn giao máy lạnh, chỉ đi sẵn đường ống chờ cho phần âm tường	

Lưu ý: Tùy thuộc vào quy định pháp luật của Việt Nam, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn có quyền thay đổi và/hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được liệt kê như trên của căn hộ bằng các vật liệu hoặc thiết bị tương đương.

PHỤ LỤC 06
THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT



PHỤ LỤC 07
HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

STT	Hồ sơ pháp lý	Số tham chiếu	Nơi cấp	Ngày cấp
A.	Giấy tờ về đất			
1.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
B.	Giấy tờ về xây dựng			
1	Quyết định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Giấy phép xây dựng	[...]	[...]	[...]
3	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	[...]	[...]	[...]
4	Công văn về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình chung cư [...]	[...]	[...]	[...]
C.	Giấy tờ về Dự án			
1	Quyết định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án [...]	[...]	[...]	[...]
D.	Giấy tờ về mua bán Căn Hộ			
1	Công văn về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với [...] căn hộ thuộc dự án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Hợp đồng bảo lãnh	[...]	[...]	[...]