

Số: 05/2024/TT-BXD

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

**THÔNG TƯ****Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở**

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

Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), bao gồm:

1. Điểm a khoản 2 Điều 21 về văn bản thông báo việc cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam với cơ quan quản lý nhà ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện) nơi có nhà ở.

2. Điểm a khoản 3 Điều 57 về yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Khoản 5 Điều 57 về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Khoản 9 Điều 78 về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật Nhà ở; mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

5. Khoản 3 Điều 191 về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

6. Khoản 4 Điều 191 về mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công.

7. Khoản 14 Điều 191 về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở**

#### **Điều 3. Thông báo về việc cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

1. Trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải gửi văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở đến cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê. Nội dung văn bản thông báo bao gồm tên chủ sở hữu, địa chỉ nhà ở cho thuê, thời gian cho thuê, số ký hiệu và ngày, tháng, năm cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở cho thuê, mục đích sử dụng nhà ở cho thuê và gửi kèm theo bản sao giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở, cá nhân nước ngoài phải có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà gửi đến cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê biết để theo dõi, quản lý.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo định kỳ 06 tháng, 01 năm và theo yêu cầu đột xuất về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Bộ Xây dựng.

#### **Điều 4. Yêu cầu về xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân**

1. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phải có Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế, trong đó phải xác định rõ tổng số căn hộ, số lượng căn hộ tại từng tầng, diện tích xây dựng của mỗi căn hộ, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở. Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng thì trước khi xây dựng nhà ở, cá nhân phải có văn bản thông báo gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây

gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có nhà ở được xây dựng; trong văn bản thông báo phải nêu rõ các thông tin về số tầng được xây dựng, số lượng căn hộ được xây dựng tại mỗi tầng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ, tổng số lượng căn hộ của cả nhà ở này, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở.

Cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng Giấy phép xây dựng hoặc theo đúng văn bản thông báo đã gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở;

b) Phải đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, yêu cầu về an toàn cháy theo tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở riêng lẻ, đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy và yêu cầu khác (nếu có) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

#### **Điều 5. Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này.

### **Chương III**

## **MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 6. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sỹ theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định;

c) Các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10 và khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

2. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với các trường hợp sau:

- a) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);
- b) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- c) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

3. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối với đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

4. Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; trường dân tộc nội trú công lập thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

**Điều 7. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội**

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo Mẫu số 02 (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03 (đối với trường hợp có nhà ở) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 8. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Mẫu số 04 (đối với trường hợp là các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 76 của Luật Nhà ở) hoặc Mẫu số 05 (đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở nhưng không có hợp đồng lao động) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi các đối tượng sau đây đang làm việc thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội:

- a) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

b) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

d) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp các đối tượng nêu tại khoản này nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập là quyết định nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí của người đó.

3. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

**Điều 9. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về đất ở, nhà ở, đăng ký thường trú của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thực hiện theo Mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về đất ở, nhà ở, đăng ký thường trú của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thực hiện theo Mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

#### Chương IV

### MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CÁC MẪU HỢP ĐỒNG VỀ NHÀ Ở

**Điều 10. Mức kinh phí để xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Mức kinh phí để xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo công thức sau đây:

$$C_{CT} = C_{CT1} + C_{CT2}$$

Trong đó:

$C_{CT}$ : là tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

$C_{CT1}$ : là chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

$C_{CT2}$ : là chi phí quản lý nghiệp vụ xây dựng chương trình phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở ( $C_{CT1}$ ) quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo công thức sau đây:

$$C_{CT1} = C_{cg} + C_{ql} + C_k + TL + GTGT$$

Trong đó:

$C_{cg}$ : là chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc.

$C_{ql}$ : là chi phí quản lý của đơn vị tư vấn.

$C_k$ : là các khoản chi phí khác bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú, văn phòng phẩm và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định.

TL: là thu nhập chịu thuế.

GTGT: là thuế giá trị gia tăng.

3. Các chi phí cấu thành chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở ( $C_{CT1}$ ) quy định tại khoản 2 Điều này được xác định như sau:

a) Chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc ( $C_{cg}$ ) được xác định theo công thức sau đây:

$$C_{cg} = \text{Đơn giá ngày công chuyên gia nhân (x) Định mức ngày công.}$$

Đơn giá ngày công chuyên gia được xác định trên cơ sở mức lương theo tháng của chuyên gia tư vấn trong nước chia cho 26 ngày, được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại bảng số 01 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn ( $C_{ql}$ ) bao gồm: các chi phí liên quan đến hoạt động của bộ phận quản lý, điều hành tổ chức tư vấn (tiền lương của bộ phận quản lý), chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn; chi phí văn phòng làm việc; chi phí xã hội (đóng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn); mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và các khoản chi phí quản lý khác có liên quan đến hoạt động của tổ chức tư vấn. Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn ( $C_{ql}$ ) được xác định bằng 25% của chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc ( $C_{cg}$ );

c) Chi phí khác ( $C_k$ ) bao gồm chi phí đi lại, lưu trú được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ công tác phí và các khoản chi phí khác được xác định phù hợp với thực tế, tại thời điểm lập dự toán;

d) Thu nhập chịu thuế (TL) được xác định bằng 6% của tổng chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc ( $C_{cg}$ ) và chi phí quản lý quản lý của đơn vị tư vấn ( $C_{ql}$ ) căn cứ theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

đ) Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được xác định trên cơ sở mức thuế suất đối với hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn theo quy định.

4. Chi phí quản lý nghiệp vụ ( $C_{CT2}$ ) quy định tại khoản 1 Điều này là chi phí cho hoạt động của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện quản lý quá trình xây dựng chương trình phát triển nhà ở, bao gồm các khoản chi phí sau đây:

a) Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm ( $C_{cg}$ ) được xác định trên cơ sở các công việc cần thực hiện; mức chuyên gia, đơn giá ngày công chuyên gia và định mức ngày công thực hiện hoạt động quản lý nghiệp vụ.

Đơn giá ngày công chuyên gia được xác định trên cơ sở mức lương theo tháng của chuyên gia tư vấn trong nước chia cho 26 ngày, được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc quản lý nghiệp vụ được quy định tại bảng số 03 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị ( $C_{hh}$ ) được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ chi hội nghị;

c) Chi phí khác ( $C_k$ ) bao gồm chi phí đi lại, lưu trú được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ công tác phí; chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn (nếu có) theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các khoản chi phí khác được xác định phù hợp với thực tế, tại thời điểm xây dựng chi phí.

5. Cơ sở về xác định mức chi phí là các mức chuyên gia, mức lương chuyên gia căn cứ theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ Tài chính.

### **Điều 11. Mức kinh phí để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Mức kinh phí để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo công thức sau đây:

$$C_{KH} = C_{KH1} + C_{KH2}$$

Trong đó:

$C_{KH}$ : là tổng mức kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở.

$C_{KH1}$ : là chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở.

$C_{KH2}$ : là chi phí quản lý nghiệp vụ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở.

2. Chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở ( $C_{KH1}$ ) quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo công thức sau đây:

$$C_{KH1} = C_{cg} + C_{ql} + C_k + TL + GTGT$$

Trong đó:

$C_{cg}$ : là chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Thông tư này với mức chuyên gia căn sử dụng và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại bảng số 02 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

$C_{ql}$ : là chi phí quản lý của đơn vị tư vấn được xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

$C_k$ : là các khoản chi phí khác bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú, văn phòng phẩm và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định được xác định theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

TL: là thu nhập chịu thuế, xác định theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

GTGT: là thuế giá trị gia tăng, xác định theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

3. Chi phí quản lý nghiệp vụ ( $C_{KH2}$ ) quy định tại khoản 1 Điều này là chi phí cho hoạt động của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện quản lý quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở và được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.

4. Cơ sở về xác định mức chi phí là các mức chuyên gia, mức lương chuyên gia căn cứ theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ Tài chính.

## **Điều 12. Quy định các mẫu hợp đồng về nhà ở**

1. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở phục vụ tái định cư được quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Mẫu hợp đồng cho thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư được quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 01 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này; mẫu hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 02 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này; mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 03 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư này.



## Chương V

### CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG NGHIỆP VỤ VỀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

#### **Điều 13. Bồi dưỡng kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư**

Kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư bao gồm 02 bài giảng sau đây:

1. Bài giảng về kiến thức pháp luật chung bao gồm: pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản liên quan đến nhà chung cư;

2. Bài giảng về các nội dung cụ thể trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư.

#### **Điều 14. Đề cương bài giảng về kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư**

1. Đối với bài giảng kiến thức pháp luật chung về quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 13 của Thông tư này bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các quy định chung của pháp luật về pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản liên quan đến nhà chung cư;

b) Các quy định có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo trì nhà chung cư;

c) Các quy định có liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà chung cư;

d) Các quy định có liên quan đến giao dịch về nhà ở, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, hợp đồng bảo trì nhà chung cư.

2. Đối với bài giảng quy định tại khoản 2 Điều 13 của Thông tư này bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các quy định của pháp luật nhà ở về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Các nội dung của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Ngoài các nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo có thể bổ sung thêm các nội dung khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

#### **Điều 15. Bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Phần học lý thuyết bắt buộc bao gồm 07 chuyên đề sau đây:

a) Chuyên đề 1: Nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Chuyên đề 2: Quản lý vận hành hệ thống điện, cấp thoát nước, thông gió - cấp nhiệt trong nhà chung cư;

c) Chuyên đề 3: Quản lý vận hành hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư;

d) Chuyên đề 4: Quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư;

đ) Chuyên đề 5: Quản lý vệ sinh môi trường, cảnh quan nhà chung cư và xử lý nước thải;

e) Chuyên đề 6: Quản lý rủi ro, quản lý an ninh trật tự, hành chính và ứng phó với thiên tai tại nhà chung cư; các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có);

g) Chuyên đề 7: Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Ngoài 07 chuyên đề quy định tại khoản 1 Điều này, cơ sở đào tạo có thể bổ sung thêm các chuyên đề đào tạo khác theo nhu cầu của học viên.

3. Phần học thực hành bắt buộc bao gồm các nội dung sau đây:

a) Khảo sát thực tế hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Thực hành nghiệp vụ bảo vệ, an ninh, chăm sóc khách hàng, vệ sinh môi trường, công tác an toàn phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ, thao tác sử dụng công nghệ số và phần mềm quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Các phần thực hành khác có liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư theo nhu cầu của học viên;

d) Sau khi khảo sát, thực hành, các học viên phải viết bài thu hoạch bao gồm các nội dung sau đây: quy chế phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân liên quan trong việc quản lý vận hành nhà chung cư; đánh giá về nghiệp vụ bảo vệ, an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường của nhà chung cư và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư.

#### **Điều 16. Đề cương bài giảng các chuyên đề kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đề cương chuyên đề 1 về nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các mô hình quản lý vận hành nhà chung cư và phương thức, nội dung phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung;

c) Quản lý việc ra vào, tiếng ồn, an ninh và vệ sinh, môi trường tại khu vực nhà chung cư;

d) Hướng dẫn việc sử dụng các dịch vụ công cộng của nhà chung cư và việc tiếp nhận, xử lý các phản hồi của người sử dụng để cải thiện chất lượng dịch vụ công cộng;

đ) Quy trình tiếp nhận bàn giao và quản lý vật tư, thiết bị của nhà chung cư;

e) Nghiệp vụ phục vụ, bao gồm cách thức xác định, lưu trữ và cập nhật thông tin về chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; nguyên tắc giao tiếp, xử lý tình huống của đơn vị quản lý vận hành và phương pháp xử lý thông tin tác động tiêu cực đến tâm lý người sử dụng nhà chung cư;

g) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

2. Đề cương chuyên đề 2 về quản lý vận hành hệ thống điện, cấp thoát nước, thông gió - cấp nhiệt trong nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống điện, hệ thống báo có sự cố và hệ thống chống sét, tiếp đất (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống cấp và thoát nước trong, ngoài nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

c) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống thông gió - cấp nhiệt và điều hòa trong nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

d) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và nhà thầu cung cấp thiết bị;

đ) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

3. Đề cương chuyên đề 3 về quản lý vận hành hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành máy móc, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương, cơ quan phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

c) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

4. Đề cương chuyên đề 4 về quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư (nêu nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và nhà thầu cung cấp thang máy, thang cuốn;

c) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

5. Đề cương chuyên đề 5 về quản lý vệ sinh môi trường, cảnh quan nhà chung cư và xử lý nước thải bao gồm các nội dung sau đây:

a) Nghiệp vụ quản lý vệ sinh, môi trường của nhà chung cư;

b) Quản lý vận hành hệ thống xử lý rác thải, nước thải trong nhà chung cư (nêu cấu tạo chính, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và việc xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

c) Quy trình hoạt động diệt côn trùng và chăm sóc cây xanh;

d) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và cơ quan quản lý môi trường đô thị;

đ) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

6. Đề cương chuyên đề 6 về quản lý rủi ro, quản lý an ninh trật tự, hành chính và ứng phó với thiên tai tại nhà chung cư; các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có) bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý rủi ro trong nhà chung cư (nêu các loại rủi ro trong quản lý vận hành nhà chung cư, đánh giá xếp hạng rủi ro và tổ chức kiểm soát rủi ro), chính sách bảo hiểm để hạn chế rủi ro trong nhà chung cư và các loại hợp đồng bảo hiểm;

b) Tổ chức kiểm soát an ninh trật tự trong và ngoài nhà chung cư (nêu quy trình kiểm soát người, phương tiện giao thông và quy trình tuần tra trong và ngoài nhà chung cư);

c) Kiến thức, nghiệp vụ về an toàn lao động, lập kế hoạch và dự trữ kinh phí phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và ứng phó thiên tai tại nhà chung cư;

d) Quản lý hành chính trong quản lý vận hành nhà chung cư;

đ) Các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có);

e) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

7. Đề cương chuyên đề 7 về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Ứng dụng công nghệ thông tin trong kết nối làm việc giữa chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Ứng dụng công nghệ thông tin trong thông báo, tiếp nhận phản ánh và góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; khảo sát ý kiến cư dân, đánh giá chất lượng dịch vụ; tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo hình thức trực tuyến trong trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp;

d) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

**Điều 17. Đề cương đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư**

Đề cương đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

1. Kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

2. Các nội dung cơ bản của hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì nhà chung cư; việc phân loại tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì nhà chung cư.

3. Kiến thức cơ bản về tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư, xác định bản vẽ nhà chung cư.

4. Kiến thức về quản lý, thu và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí tài chính của Ban quản trị nhà chung cư, việc lựa chọn đơn vị bảo trì phần sở hữu chung, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các nội dung phối hợp giữa Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, chính quyền địa phương nơi có nhà chung cư.

5. Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

**Chương VI**  
**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 18. Hoạt động đào tạo của cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Các trường đại học, cao đẳng, trung cấp nghề, cơ sở đào tạo, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có chức năng đào tạo nếu có nhu cầu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư thì thực hiện đào tạo theo nhu cầu.

Trên cơ sở chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Chương V của Thông tư này, các cơ sở đào tạo thực hiện xây dựng bài giảng và tổ chức đào tạo cho phù hợp với nhu cầu của học viên.

2. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các công việc trong hoạt động đào tạo bao gồm:

a) Xây dựng thời lượng đào tạo cụ thể; bố trí cơ sở đào tạo lý thuyết và địa điểm thực hành bảo đảm yêu cầu đào tạo;

b) Lựa chọn, bố trí giảng viên có kiến thức, trình độ phù hợp với các chuyên đề đào tạo để thực hiện đào tạo đảm bảo chất lượng và nội dung đào tạo;

c) Lập chương trình quản lý, bố trí giảng viên đào tạo, quản lý học viên tham dự, 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 nhà ở;

d) Chấp hành các quy định về thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm của các cơ quan có thẩm quyền; báo cáo kết quả đào tạo về Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi thực hiện đào tạo theo định kỳ 06 tháng hoặc khi có yêu cầu đột xuất của các cơ quan này;

đ) Thực hiện các quy định khác có liên quan trong quá trình đào tạo 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.

### **Điều 19. Trách nhiệm của địa phương**

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

a) Chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các quy định thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có nội dung liên quan đến các quy định của Thông tư này, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật này;

b) Chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật nhà ở và Thông tư này;

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở và quy định của Thông tư này trên địa bàn;

d) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về nhà ở cho các tổ chức, cá nhân trên địa bàn để thực hiện;

đ) Xử lý, giải quyết các vướng mắc theo thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định của Thông tư này hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương để xác định kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định theo quy định của Thông tư này;

b) Theo dõi, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn theo quy định của Thông tư này;

c) Theo dõi, đôn đốc, trả lời hướng dẫn các tổ chức, cá nhân về việc thực hiện quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

d) Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định của Thông tư này;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở, do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao hoặc các nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về nhà ở, quy định của Thông tư này và theo pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

### **Điều 20. Quy định chuyển tiếp**

1. Xử lý chuyển tiếp đối với quy định về mức kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt mức kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo mức kinh phí đã được phê duyệt;

b) Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đã trình đề cương, dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phê duyệt mức kinh phí này thì tính toán lại mức kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch theo quy định tại Thông tư này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê, nếu cá nhân đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành, cơ quan có thẩm quyền chưa cấp Giấy phép xây dựng thì phải rà soát, bổ sung các yêu cầu về xây dựng nhà ở theo quy định của Thông tư này trước khi cấp Giấy phép xây dựng.

Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng mà đang trong quá trình xây dựng nhà ở nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thì hành chưa hoàn thành việc xây dựng thì phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã các thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư này.

3. Trong thời hạn tối đa 12 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo đang tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư phải rà soát để xây dựng nội dung bài giảng, nội dung khảo sát, thực hành theo chương trình khung và bố trí giảng viên đào tạo, hướng dẫn thực hành phù hợp với các chuyên đề về kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Thông tư này.

4. Các quy định chuyển tiếp đối với việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Trường hợp đang làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết hợp đồng theo các mẫu hợp đồng tương ứng được ban hành kèm theo Thông tư này.

### **Điều 21. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Bãi bỏ các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở;

b) Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;

c) Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

d) Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

đ) Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

e) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;



h) Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

i) Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư;

k) Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

l) Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

m) Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

n) Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng, các Bộ, cơ quan trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền./.

*Nơi nhận:*

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng TW Đảng;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- UBND, Sở Xây dựng các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Công báo, Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QL.N.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**



**BỘ XÂY DỰNG**

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

## **QUY CHẾ**

### **Quản lý, sử dụng nhà chung cư**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD  
ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

## **Chương I**

## **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (trong đó có căn hộ dùng để ở, căn hộ dùng làm cơ sở lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác), nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), cụ thể là:

- Nhà chung cư thương mại;
- Nhà chung cư xã hội, nhà chung cư sử dụng làm nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này;
- Nhà chung cư phục vụ tái định cư;
- Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công đã được cải tạo, xây dựng lại;
- Nhà chung cư là nhà ở công vụ;
- Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở;
- Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở, đáp ứng quy định về nhà chung cư nêu tại Điều 142 của Luật Nhà ở.

2. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ không thuộc quy định tại điểm e, điểm g khoản 1 Điều này.

3. Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân ở theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Chủ đầu tư dự án 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 3. Giải thích từ ngữ**

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

1. Nhà chung cư là nhà ở được quy định tại khoản 3 Điều 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 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

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

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

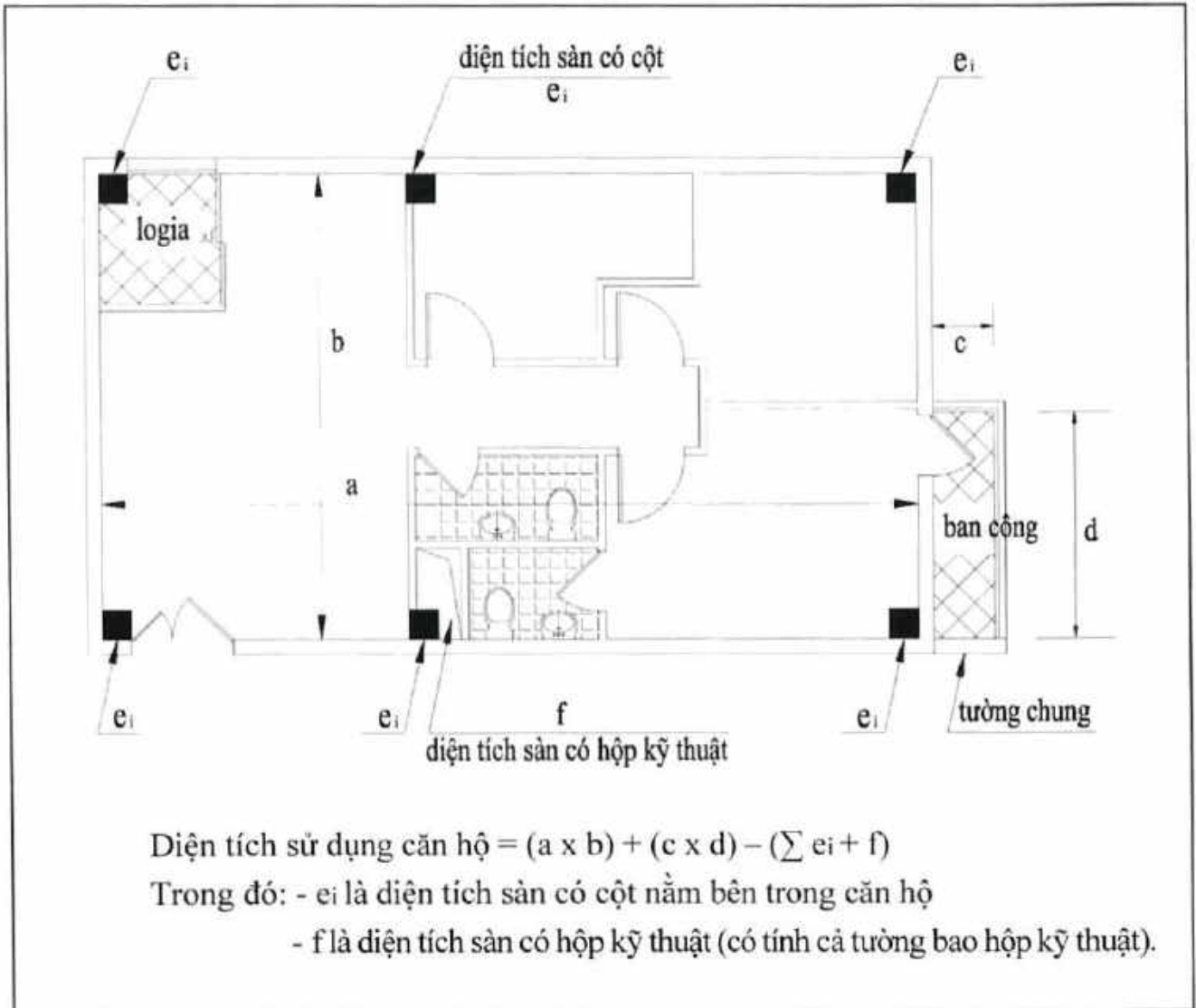
7. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

#### **Điều 5. 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 6. 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;

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

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

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

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

3. Trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 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 7. 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 8. 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 9. 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 28 của Quy chế này.

### **Điều 10. 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 11. 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 10 của Quy chế này và lưu trữ, quản lý hồ sơ này.

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

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

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

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

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

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

### **Điều 12. Quy chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư**

1. Quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

2. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở và buộc phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị.

### **Điều 13. 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 14. 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 15. 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

trù bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

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

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

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung 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 22 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 17 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 16. 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 26 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 26 của Quy chế này hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 26 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 15 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 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 Hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trường 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 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 17. 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 26 hoặc điểm a khoản 4 Điều 26 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 26 hoặc theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 26 của Quy chế này;

d) Quyết định nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16 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 29 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 16 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 trừ 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 16 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 18. 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 15 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 1m<sup>2</sup> diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m<sup>2</sup> 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 19. 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 huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và được bầu lại tại Hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp phải họp Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị do bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm khi chưa hết nhiệm kỳ theo quy định tại Điều 26 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 23 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 17 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 23 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 16 hoặc Điều 17 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 26 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 20. 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 23 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 21. 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 3 của Quy chế này thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

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

2. Thành phần Ban quản trị 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 toà 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 22. 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 26 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 27 của Quy chế này thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị được quy định như sau:

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

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 27 của Quy chế này thì phải kèm theo biên bản họp Hội nghị nhà chung cư về việc bầu Trưởng ban và danh sách người được bầu.

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

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

b) Trường hợp đề nghị công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư do nhập Ban quản trị của tòa nhà vào Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị của Ban quản trị cụm nhà chung cư kèm theo các biên bản họp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Quy chế này, danh sách các thành

viên Ban quản trị của cụm (bao gồm cả thành viên mới của tòa nhà nhập vào cụm) và bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị tòa nhà, cụm nhà chung cư.

### **Điều 23. 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 22 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban quản trị; trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban quản trị khác 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 huyện hoặc 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 24. 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 25. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị**

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

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:

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

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

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

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

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

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

a) Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 75% tổng số thành viên Ban quản trị đồng ý;

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



**Điều 26. 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 27 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 27 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 16 của Quy chế này hoặc Hội nghị thường niên tại Điều 17 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 16 hoặc Điều 17 của Quy chế này để bầu một trong các chủ sở hữu của toà 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 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.

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 17 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 16 hoặc Điều 17 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 16 hoặc Điều 17 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 27. 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 15 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 Trường 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 Trường ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này;

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

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

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

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

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

Ban quản trị từng tòa nhà phải tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu tòa nhà; nếu có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của mỗi tòa nhà đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư (thông qua biên bản đề nghị tập thể) thì các Ban quản trị của các tòa nhà này có trách nhiệm phối hợp để tổ chức Hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu. Việc họp Hội nghị cụm nhà chung cư lần đầu phải tuân thủ các quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 15 và Điều 26 của Quy chế này;

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

biên bản thống nhất về việc nhập Ban quản trị tòa nhà vào Ban quản trị cụm nhà chung cư.

Sau khi có biên bản thống nhất 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 23 của Quy chế này.

4. Việc bàn giao, quản lý hồ sơ liên quan đến tòa nhà, hồ sơ hoạt động của Ban quản trị 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 huyện hoặc 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 28. 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 29. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị. 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 23 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 19 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 quy định tại khoản 2 Điều 1 của Quy chế này thì chủ sở hữu nhà ở có thể thuê đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành quy định tại Điều 28 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 30. 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 31. 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 khoán trọn gói hoặc tách riêng giữa chi phí nhân công và chi phí mua sắm vật liệu, thiết bị do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

### **Điều 32. 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 33 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 33 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 33. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư thông qua để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a, điểm c khoản 4 Điều 31 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 37 của Quy chế này.

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

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

1. Bảo trì các hạng mục, 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 35. 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 33 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 36. Lập, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

1. 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 39 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 39 của Quy chế này.

### **Điều 37. 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 36 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 33 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 38. 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 39. 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 40. 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 41. 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 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

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

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

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

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

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

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

**Điều 42. 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 41 của Quy chế này.

**Điều 43. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

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

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

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

5. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai

về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

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

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

8. Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.

9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 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 44. Giải quyết tranh chấp**

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

2. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị 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 45. 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.

### **Chương V**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 46. Xử lý chuyển tiếp đối với việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ**

1. Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại điểm e, điểm g khoản 1 Điều 1 của Quy chế này thì trong thời hạn tối đa 06 tháng, kể từ ngày Quy chế

này có hiệu lực thi hành, chủ sở hữu, người sử dụng phải thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của Quy chế này.

2. Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Quy chế này mà không thuê đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn tối đa 06 tháng, kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, người thực hiện quản lý vận hành phải đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 5 Điều 29 của Quy chế này.

#### **Điều 47. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh**

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

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

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

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

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

đ) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; hướng dẫn, trả lời các vướng mắc liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định;

e) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

g) Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở.

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

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

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền.



2. Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư công nhận Ban quản trị theo quy định của Quy chế này.

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

4. Tổ chức cưỡng chế để thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Quy chế này.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này.

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

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

2. Phối hợp với Ban quản trị trên địa bàn để theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.

3. Tổ chức kiểm đếm và lập biên bản bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị trong trường hợp Ban quản trị và chủ đầu tư không lập được biên bản bàn giao theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế này.

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

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

6. Có trách nhiệm kiểm tra việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn để bảo đảm việc thực hiện tuân thủ đúng quy định của Quy chế này.

7. Thực hiện các trách nhiệm khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của Quy chế này hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao hoặc theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

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

1. Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này.
2. Kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trong phạm vi cả nước và đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên phạm vi cả nước.
4. Tiếp nhận hồ sơ, tổ chức đăng tải thông tin, xóa thông tin đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở.
5. Tổng hợp ý kiến phản ánh của các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vấn đề vướng mắc phát sinh và đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế này cho phù hợp.
6. Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc theo chỉ đạo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng./.

**Phụ lục I**

**MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

*(Kèm theo 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)*



Mẫu số 01	Giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội
Mẫu số 02	Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đối với trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình
Mẫu số 03	Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đối với trường hợp có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m <sup>2</sup> sàn/người
Mẫu số 04	Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội
Mẫu số 05	Giấy kê khai về điều kiện thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với đối tượng người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (trường hợp không có hợp đồng lao động)
Mẫu số 06	Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở
Mẫu số 07	Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

**Mẫu số 01. Giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

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

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG**

1. Kính gửi<sup>1</sup>:.....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số: .....cấp ngày...../...../..... tại .....
4. Nơi ở hiện tại<sup>2</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại: .....
6. Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....
7. Là đối tượng<sup>3</sup> .....

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

<sup>1</sup> - Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đang làm việc trong trường hợp người kê khai là: (i) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; (ii) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; (iii) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp người kê khai đã nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp ra Quyết định nghỉ chế độ của người đó thực hiện việc xác nhận.

- Cơ quan quản lý nhà ở công vụ của người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng trong trường hợp người kê khai thuộc đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người kê khai Giấy xác nhận về đối tượng đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

- Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; trường dân tộc nội trú công lập thực hiện việc xác nhận Giấy tờ xác nhận về đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

<sup>2</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>3</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định;

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

- Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp..... về:  
Ông/Bà..... là đối tượng<sup>4</sup> .....

*(Ký tên, đóng dấu)*

---

<sup>4</sup> Đối tượng thuộc mục kê khai số 7.

**Mẫu số 02. Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở**

1. Kính gửi<sup>5</sup>: Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận/huyện.....thuộc tỉnh/Thành phố..... (nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>6</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có): .....
- Căn cước công dân số.....cấp ngày .../.../... tại.....
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có).....
8. Là đối tượng<sup>7</sup>:.....
9. Tôi và vợ/chồng tôi (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của

<sup>5</sup> Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện thuộc tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

<sup>6</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>7</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật Nhà ở;
- Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) tại tỉnh/Thành phố..... (nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)<sup>8</sup>.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy xác nhận về  
điều kiện nhà ở**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai  
quận/huyện.....thuộc tỉnh/Thành phố..... (nơi có dự án  
đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân) về:**

**Ông/Bà.....không có tên trong Giấy chứng nhận tại  
tỉnh/Thành phố.....(nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/ nhà ở cho  
lực lượng vũ trang nhân dân).**

(Ký tên, đóng dấu)

<sup>8</sup> Ghi rõ tên tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

**Mẫu số 03. Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội/ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (trường hợp có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m<sup>2</sup> sàn/người)**

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

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở**

1. Kính gửi<sup>9</sup>: Ủy ban nhân dân xã/phường .....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../ .../ ... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>10</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có): .....
- Căn cước công dân số.....cấp ngày .../ .../ ... tại.....
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có).....
8. Họ và tên các thành viên trong hộ gia đình<sup>11</sup> (nếu có) .....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày .../ .../ ... tại.....
9. Là đối tượng<sup>12</sup>:.....

<sup>9</sup> UBND cấp xã nơi người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú đối với trường hợp người kê khai có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m<sup>2</sup> sàn/người.

<sup>10</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú mà người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>11</sup> Chỉ liệt kê vợ/chồng của người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở (nếu có), cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ/chồng của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

<sup>12</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật Nhà ở;
- Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.



10. Tôi hoặc vợ/chồng tôi (nếu có) cam kết có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) số:....., diện tích sàn sử dụng nhà ở.....m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m<sup>2</sup> sàn/người<sup>13</sup> tại tỉnh/Thành phố.....(nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội/nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân).

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã/phường..... về:**

**Ông/Bà.....có tên trong Giấy chứng nhận số....., diện tích sàn sử dụng nhà ở.....m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m<sup>2</sup> sàn/người**

(Ký tên, đóng dấu)

<sup>13</sup> Đối với trường hợp độc thân: diện tích nhà ở bình quân đầu người đối với người đó.

Đối với trường hợp hộ gia đình: diện tích nhà ở bình quân đầu người đối với người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện nhà ở, vợ/chồng người kê khai (nếu có), cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ/chồng của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

**Mẫu số 04. Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội<sup>14</sup>**

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

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP**

1. Kính gửi<sup>15</sup>:.....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../..... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>16</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng: .....
- Căn cước công dân số:.....cấp ngày...../...../..... tại .....
7. Đăng ký kết hôn số.....
8. Là đối tượng<sup>17</sup>:.....
9. Tôi có thu nhập hàng tháng thực nhận tính theo Bảng tiền công/tiền lương là..... (photo Bảng tiền công/tiền lương trong 01 năm liền kề, tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội)<sup>18</sup>

<sup>14</sup> Thời hạn xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề, tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

<sup>15</sup> Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện thu nhập đang làm việc trong trường hợp người kê khai là: (i) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp; (ii) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác; (iii) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Trường hợp người kê khai đã nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập là Quyết định nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí của người đó.

<sup>16</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>17</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

Trường hợp người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện thu nhập là vợ hoặc chồng của người đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội thì không phải kê khai mục này.

<sup>18</sup> Đối với đối tượng là Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu,

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy xác nhận về  
điều kiện thu nhập**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh  
nghiệp.... là Ông/Bà..... có thu  
nhập hàng tháng thực nhận  
là.....đồng.**

(Ký tên, đóng dấu)

---

Người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác thì kê khai thu nhập hàng tháng thực nhận do cơ quan, đơn vị nơi công tác quản lý xác nhận (Photo Bảng thu nhập hàng tháng trong 01 năm liên kế, tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội).

**Mẫu số 05. Giấy kê khai về điều kiện thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị (trường hợp không có hợp đồng lao động)**

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

---

**GIẤY KÊ KHAI VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP**

1. Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã/phường<sup>19</sup> .....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số..... cấp ngày .../.../... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>20</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có): .....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày .../.../... tại.....
- Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) (nếu có).....
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có).....
8. Tôi là người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (không có hợp đồng lao động) và có thu nhập hàng tháng thực nhận là:
  - Trường hợp là người độc thân: thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng
  - Trường hợp đã kết hôn theo quy định của pháp luật: tổng thu nhập hàng tháng của tôi và vợ/chồng tôi thực nhận không quá 30 triệu đồngTôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm ....  
**Người kê khai Giấy xác nhận về  
điều kiện thu nhập**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã/phường..... là Ông/Bà..... có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng (đối với trường hợp độc thân) và không quá 30 triệu đồng (đối với trường hợp đã kết hôn).**  
(Ký tên, đóng dấu)

<sup>19</sup> Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai Giấy xác nhận về điều kiện thu nhập là người thu nhập thấp (không có hợp đồng lao động) đăng ký thường trú/tạm trú xác nhận về điều kiện thu nhập.

<sup>20</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

**Mẫu số 06. Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

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

---

**GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐIỀU KIỆN VAY VỐN ƯU ĐÃI CỦA NHÀ NƯỚC  
THÔNG QUA NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI ĐỂ HỘ GIA ĐÌNH,  
CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở**

1. Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã/phường<sup>21</sup> .....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>22</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có): .....
- Căn cước công dân số:.....cấp ngày .../.../... tại.....
- Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có):.....
8. Họ và tên của các thành viên trong hộ gia đình<sup>23</sup>:.....
- Căn cước công dân số:.....cấp ngày .../.../... tại.....
9. Là đối tượng<sup>24</sup>.....

<sup>21</sup> Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở đăng ký thường trú.

<sup>22</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>23</sup> Chỉ liệt kê vợ/chồng của người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở (nếu có), cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ/chồng của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

<sup>24</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác

10. Tôi xin cam kết:

10.1. Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát

10.2. Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa<sup>25</sup>

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy tờ chứng minh  
điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước  
thông qua Ngân hàng Chính sách xã  
hội để hộ gia đình, cá nhân tự xây  
dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**Ủy ban nhân dân xã/phường..... xác nhận Ông/Bà..... có đất ở nhưng  
chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát.**

*(Ký tên, đóng dấu)*

trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

<sup>25</sup> Theo quy định của pháp luật về cư trú.

**Mẫu số 07. Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

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

**GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐIỀU KIỆN VAY VỐN ƯU ĐÃI CỦA NHÀ NƯỚC  
TẠI TỔ CHỨC TÍN DỤNG DO NHÀ NƯỚC CHỈ ĐỊNH ĐỂ HỘ GIA  
ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở**

1. Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã/phường<sup>26</sup> .....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:..... cấp ngày .../.../... tại.....
4. Nơi ở hiện tại<sup>27</sup>:.....
5. Đăng ký thường trú tại: .....
6. Họ và tên vợ/chồng (nếu có): .....
- Căn cước công dân số:.....cấp ngày .../.../... tại.....
- Nghề nghiệp ..... Tên cơ quan (đơn vị) .....
7. Đăng ký kết hôn số (nếu có):.....
8. Họ và tên của các thành viên trong hộ gia đình<sup>28</sup>:.....
- Căn cước công dân số:.....cấp ngày .../.../... tại.....
9. Là đối tượng<sup>29</sup>.....

<sup>26</sup> Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở đăng ký thường trú.

<sup>27</sup> Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú của người kê khai đang thường xuyên sinh sống.

<sup>28</sup> Chi liệt kê vợ/chồng của người kê khai Giấy tờ chứng minh điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở (nếu có), cha, mẹ của người kê khai bao gồm cả cha, mẹ vợ/chồng của người đó (nếu có) và các con của người kê khai (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

<sup>29</sup> Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

10. Tôi xin cam kết:

10.1. Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát

10.2. Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa<sup>30</sup>

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người kê khai Giấy tờ chứng minh  
điều kiện vay vốn ưu đãi của Nhà nước  
tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ  
định để hộ gia đình, cá nhân tự xây  
dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**Ủy ban nhân dân xã/phường.....xác nhận Ông/Bà.....có đất ở nhưng chưa  
có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát.**

*(Ký tên, đóng dấu)*

<sup>30</sup> Theo quy định của pháp luật về cư trú.



## Phụ lục II

# HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH MỨC CHUYÊN GIA VÀ ĐỊNH MỨC NGÀY CÔNG CHUYÊN GIA THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

(Kèm theo 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)

### I. Nguyên tắc áp dụng định mức

1. Các bảng số 01, 02, 03 hướng dẫn xác định mức chuyên gia và định mức ngày công tối thiểu, tối đa để thực hiện các công việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh của đơn vị tư vấn
2. Khi lập dự toán, các địa phương cần xác định cụ thể mức chuyên gia để thực hiện các công việc nhưng không thấp hơn mức chuyên gia yêu cầu theo hướng dẫn tại các bảng định mức.
3. Mức chuyên gia, đơn giá ngày công được chia theo 4 mức và ký hiệu như sau: chuyên gia mức 1 (CG1), chuyên gia mức 2 (CG2), chuyên gia mức 3 (CG3), chuyên gia mức 4 (CG4) được xác định tại bảng số 04 căn cứ theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội về mức lương đối với chuyên gia tư vấn trong nước.
4. Số lượng ngày công để thực hiện các công việc do các địa phương tự xác định phù hợp với điều kiện thực tế, phù hợp với các yêu cầu cụ thể của địa phương về xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nhưng phải đảm bảo nằm trong khoảng định mức ngày công tối thiểu và định mức ngày công tối đa.

### II. Định mức ngày công

1. Định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh của đơn vị tư vấn

**Bảng số 01. Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

STT	Công việc	Mức chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
<b>1</b>	<b>Chuẩn bị điều tra, khảo sát</b>			
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu	CG1, CG2, CG3	10	40
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu	CG1, CG2	10	20

STT	Công việc	Mức chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...	CG1, CG2, CG3	5	10
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
1.5	Các công việc khác có liên quan	CG1, CG2, CG3, CG4		30
<b>2</b>	<b>Khảo sát thực tế</b>			
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.3	Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.4	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3		4
<b>3</b>	<b>Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu</b>	CG1, CG2, CG3	10	20
<b>4</b>	<b>Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu</b>			
4.1	Tổng hợp số liệu, dữ liệu	CG1, CG2, CG3	5	10
4.2	Xử lý số liệu, dữ liệu	CG1, CG2	15	30
<b>5</b>	<b>Xây dựng dự thảo chương trình</b>			
5.1	Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3, CG4	20	40
5.2	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn	CG1, CG2	30	60
5.3	Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3, CG4	20	40
5.4	Nghiên cứu dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40
5.5	Nghiên cứu dự kiến diện tích đất ở theo dự án bao gồm: nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà công vụ của cơ quan trung ương, nhà công vụ của địa phương; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)	CG1, CG2, CG3	20	40

STT	Công việc	Mức chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
5.6	Nghiên cứu xác lập các mục tiêu phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40
5.7	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40
5.8	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40
5.9	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện chương trình	CG1, CG2, CG3	40	80
5.10	Nghiên cứu xác định danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo đơn vị hành chính cấp huyện	CG1, CG2, CG3	30	60
5.11	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
5.12	Các nghiên cứu khác có liên quan	CG1, CG2, CG3, CG4		30
5.13	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo chương trình	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
6	<b>Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình</b>	CG1, CG2, CG3	30	60
7	<b>Hoàn thiện sản phẩm</b>	CG1, CG2, CG3, CG4	15	30

2. Định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh của đơn vị tư vấn

**Bảng số 02. Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

STT	Công việc	Loại chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
<b>1</b>	<b>Chuẩn bị điều tra, khảo sát</b>			
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu	CG1, CG2, CG3	10	40
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu	CG1, CG2	10	20

STT	Công việc	Loại chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...	CG1, CG2, CG3	5	10
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
1.5	Các công việc khác có liên quan	CG1, CG2, CG3, CG4		30
<b>2</b>	<b>Khảo sát thực tế</b>			
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.3	Khảo sát thực tế, lập danh mục dự án phát triển nhà ở đang triển khai, xác định tiến độ, khả năng hoàn thành	CG1, CG2, CG3		30
2.4	Khảo sát thực tế, lập danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3	2	4
2.5	Khảo sát thực tế nhà chung cư cần lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)	CG1, CG2, CG3		30
2.6	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan ( <i>tính cho 1 đơn vị hành chính cấp huyện</i> )	CG1, CG2, CG3		4
<b>3</b>	<b>Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu</b>	CG1, CG2, CG3	10	20
<b>4</b>	<b>Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu</b>			
4.1	Tổng hợp số liệu, dữ liệu	CG1, CG2, CG3	5	10
4.2	Xử lý số liệu, dữ liệu	CG1, CG2	15	30
<b>5</b>	<b>Xây dựng dự thảo kế hoạch</b>			
5.1	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn	CG1, CG2	30	60
5.2	Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3, CG4	20	40
5.3	Nghiên cứu xác định nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch	CG1, CG2	20	40
5.4	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40

STT	Công việc	Loại chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
5.5	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	20	40
5.6	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch	CG1, CG2	40	80
5.7	Nghiên cứu xác định thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án.	CG1, CG2, CG3	30	60
5.8	Nghiên cứu đề xuất kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)	CG1, CG2, CG3	40	80
5.9	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
5.10	Các nghiên cứu khác có liên quan	CG1, CG2, CG3, CG4		30
5.11	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch	CG1, CG2, CG3, CG4	5	10
6	<b>Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo kế hoạch</b>	CG1, CG2, CG3	30	60
7	<b>Hoàn thiện sản phẩm</b>	CG1, CG2, CG3, CG4	15	30

3. Định mức ngày công thực hiện các công việc quản lý nghiệp vụ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh

**Bảng số 03. Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc quản lý nghiệp vụ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

STT	Công việc	Loại chuyên gia	Định mức ngày công	
			Tối thiểu	Tối đa
1	Giám sát về tiến độ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3, CG4	20	40
2	Giám sát về chất lượng nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở	CG1, CG2, CG3	30	60
3	Nghiệm thu sản phẩm hoàn thành	CG1, CG2, CG3		5

### III. Đơn giá ngày công chuyên gia

**Bảng 04. Đơn giá ngày công chuyên gia**

Mức chuyên gia	Yêu cầu đối với chuyên gia tư vấn	Đơn giá ngày công
CG1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 15 năm kinh nghiệm trở lên trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 8 năm kinh nghiệm trở lên trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc đảm nhiệm chức danh Trưởng nhóm tư vấn hoặc chủ trì tổ chức, điều hành gói thầu tư vấn</li></ul>	Không quá 1.500.000 đồng/ngày công
CG2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 10 đến dưới 15 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc đảm nhiệm chức danh chủ trì triển khai một hoặc một số hạng mục thuộc gói thầu tư vấn.</li></ul>	Không quá 1.150.000 đồng/ngày công
CG3	<ul style="list-style-type: none"><li>- Có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc có bằng thạc sĩ trở lên và có từ 3 đến dưới 5 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.</li></ul>	Không quá 770.000 đồng/ngày công
CG4	<ul style="list-style-type: none"><li>- Có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có dưới 5 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.</li><li>- Hoặc có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có dưới 3 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn</li></ul>	Không quá 580.000 đồng/ngày công

**Phụ lục III**

**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**  
(Kèm theo 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)

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**  
**Số ...../HD**

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố..... phê duyệt tại Quyết định số ..... ngày ..... tháng..... năm .....*

*Căn cứ.....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO BỔ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị: .....
- Người đại diện theo pháp luật: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Nơi ở hiện tại<sup>31</sup>:.....
- Điện thoại: .....Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản: .....tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế: .....

<sup>31</sup> Ghi theo pháp luật về cư trú

**BÊN ĐƯỢC BỎ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ** (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư/ nhà ở riêng lẻ số.....thuộc Nhà chung cư/ Khu chung cư.....tại địa chỉ.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):.....

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu.....

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là: .....

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:.....

- Nơi ở hiện tại<sup>32</sup>: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....Fax (nếu có) .....

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế: .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*): .....

2. Địa chỉ nhà ở: .....

3. Diện tích sử dụng ..... m<sup>2</sup>

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư): .....

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: .....

6. Các thông tin khác: .....

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này*)

**Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán**

1. Giá bán nhà ở tái định cư: ..... đồng/m<sup>2</sup>

2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt: .....m<sup>2</sup>

3. Tổng giá trị hợp đồng: .....đồng.

(*Bằng chữ .....Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng*)

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng: ..... đồng.

(*Bằng chữ: .....*).

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: .....m<sup>2</sup> tương đương số tiền là:.....đồng

<sup>32</sup> Ghi theo pháp luật về cư trú



(Bằng chữ: .....).

6. Khoản tiền chênh lệch chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có): .....đồng.

(Chênh lệch giữa tổng giá bán nhà ở (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên mua được bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 6 = 3 - 5)

7. Phương thức thanh toán:

- Phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng) .....

- Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 2 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng:.....

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).

- Thanh toán một lần vào ngày.....tháng.....năm..... (hoặc trong thời hạn ..... ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

- Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là .....đồng.

- Đợt 2 là .....đồng.

- Đợt tiếp theo ..... đồng.

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

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở.

9. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư: .....

### **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo**

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là ..... ngày, sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng và Bên mua đã thanh toán đủ số tiền mua nhà theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì đề nghị thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Các thỏa thuận khác.

#### **Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở.

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

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Các thỏa thuận khác.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có);

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

c) Yêu cầu Bên mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

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

d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

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

e) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định pháp luật).

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua nhận làm thủ tục này);

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều 2 (nếu có), kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều 2 và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);

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

### **Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm Hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền chênh lệch mua nhà hoặc Bên bán chậm bàn giao nhà ở.

### **Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Thỏa thuận khác về chuyển giao quyền và nghĩa vụ nhưng không trái quy định pháp luật.

### **Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng**

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

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác.

**Điều 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

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

2. Các cam kết khác.

**Điều 11. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).*

1.....

2.....

**Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng**

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

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

**BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì  
đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)*

**BÊN BÁN**

*(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ  
người ký)*

**Phụ lục IV**

**MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

*(Kèm theo 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)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Số ...../HD**

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố..... phê duyệt tại Quyết định số..... ngày ..... tháng ..... năm .....*

*Căn cứ.....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO BÓ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên đơn vị: .....

- Người đại diện theo pháp luật: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Đăng ký thường trú:.....

- Điện thoại: .....Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản: .....tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế: .....

**BÊN ĐƯỢC BÓ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):**

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư /nhà ở riêng lẻ số ..... thuộc Nhà chung cư/Khu chung cư..... tại địa chỉ.....

- Đại diện bởi Ông (Bà): .....

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu: .....

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là: .....

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu: .....

- Nơi ở hiện tại<sup>33</sup>: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....Fax (nếu có).....

- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế: .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mua nhà ở tái định cư với các nội dung sau đây:

### **Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*): .....

2. Địa chỉ nhà ở: .....

3. Diện tích sử dụng: .....m<sup>2</sup>

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):.....

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: .....

6. Các thông tin khác: .....

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này)*

### **Điều 2. Giá thuê mua và phương thức thanh toán**

1. Giá thuê mua nhà ở tái định cư:..... đồng/m<sup>2</sup>

*(Bằng chữ: .....).*

2. Diện tích nhà ở thuê mua được tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt: .....m<sup>2</sup>

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua:.....đồng.

*(Bằng chữ ..... Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng)*

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở: ..... đồng.

*(Bằng chữ: .....).*

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên thuê mua được Bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền là:.....m<sup>2</sup> tương đương số tiền là:.....đồng

*(Bằng chữ: .....).*

<sup>33</sup> Ghi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại theo quy định của pháp luật về cư trú

6. Khoản tiền thuê mua chênh lệch mà Bên thuê mua phải thanh toán:.....đồng.

(Chênh lệch giữa tổng giá trị hợp đồng thuê mua (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên thuê mua được bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền:  $6 = 3 - 5$ )

7. Phương thức thanh toán:

- Phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (nếu có) được trả bằng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):* .....

- Kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này được chuyển khoản qua ngân hàng:.....

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền thuê mua chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này (do các bên thỏa thuận lựa chọn phương thức thanh toán).

- Số tiền trả lần đầu bằng: 20% giá trị khoản tiền thuê mua chênh lệch vào ngày..... tháng.....năm..... (hoặc trong thời hạn ..... ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

- Tiền thuê mua nhà ở hàng tháng *(ghi rõ là trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):* .....

b) Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở.

9. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

### **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên thuê mua trong thời hạn là ..... ngày, kể từ ngày Bên thuê mua thanh toán số tiền trả lần đầu theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 của Hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì đề nghị thực hiện theo quy định của Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là ... năm (...tháng), kể từ ngày... tháng..... năm..... đến ngày.....tháng..... năm.....

3. Các thỏa thuận khác.

### **Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên thuê mua, Bên cho thuê có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở quy định tại Điều 7 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở;

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

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

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

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên thuê mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua;

d) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;



d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá thuê mua nhà hàng tháng, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

g) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên thuê mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng này;

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

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua**

### **1. Quyền của Bên thuê mua:**

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên thuê mua nhận làm thủ tục này) sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;

d) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

đ) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

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

### **2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:**

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn phần chênh lệch thuê mua lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của hợp đồng này; thanh toán kinh phí bảo trì, chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

d) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra;

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

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

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm.....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên thuê mua chậm thanh toán tiền chênh lệch thuê mua nhà hoặc Bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà ở.

### **Điều 8. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng**

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

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

2. Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng liên tục mà không có lý do chính đáng.

3. Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.

4. Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

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

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

2. Các cam kết khác.

### **Điều 10. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm (*thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội*).

### **Điều 11. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).*

1.....

2.....

3.....

4.....

**Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng**

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

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

**BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)*

**BÊN BÁN**

*(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)*

**Phụ lục V**

**MẪU HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ  
HOẶC NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

*(Kèm theo 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)*

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ Ở<sup>34</sup>  
Số ...../HD**

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở của Ông (Bà)..... đề ngày..... tháng..... năm...;*

*Căn cứ<sup>35</sup>.....,*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

<sup>34</sup> Mẫu này áp dụng cho nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở cũ thuộc tài sản công.

<sup>35</sup> Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở ....

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này<sup>36</sup>.
- Số định danh cá nhân/CCCD/hộ chiếu:.....
- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú<sup>37</sup>:.....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụng.....m<sup>2</sup> (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư): .....
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

*(Trường hợp là nhà ở cũ thì ghi rõ diện tích chính, diện tích phụ, diện tích tự xây dựng thêm (nếu có).*

**Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở là.....đồng/01 tháng (I)  
(*Bằng chữ:.....*).

*Căn cứ vào quy định pháp luật về nhà ở áp dụng đối với từng loại nhà ở tái định cư hoặc nhà ở cũ để ghi rõ trong hợp đồng giá thuê nhà ở có bao gồm hoặc không bao gồm các chi phí như chi phí bảo trì, chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành....*

Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà được miễn, giảm là.....đồng/tháng (II)  
(*Bằng chữ:.....đồng/tháng*)

Bên cho thuê phải ghi rõ căn cứ pháp luật để miễn, giảm tiền thuê nhà ở<sup>38</sup>.

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả hàng tháng là:  
(I) – (II) = ..... đồng/tháng

<sup>36</sup> Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở phải có văn bản thống nhất cử người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở này.

<sup>37</sup> Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú

<sup>38</sup> Trong trường hợp đối tượng được miễn, giảm tiền thuê thì ghi rõ số tiền và Điều, khoản áp dụng theo quy định của pháp luật. Việc miễn, giảm tiền thuê chỉ áp dụng với nhà ở cũ thuộc tài sản công.

(Bằng chữ:.....đồng/tháng)

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)<sup>39</sup>:.....

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày ..... hàng tháng.

6. Chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này và Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

### **Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày.....tháng..... năm .....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là ...tháng (năm), kể từ ngày..... tháng.....năm .....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 30 ngày, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký lại hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký lại hợp đồng thuê; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại hợp đồng này.

3. Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công thì phải ghi rõ vào khoản này thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật nhà ở.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

<sup>39</sup> Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở

- b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;
- đ) Làm thủ tục ký tiếp Hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;
- e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;
- g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;
- h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

#### **1. Quyền của Bên thuê:**

- a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;
- c) Được ký lại hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;
- d) Các quyền khác theo thỏa thuận.

#### **2. Nghĩa vụ của Bên thuê:**

- a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;
- b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;
- c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;
- đ) Không được chuyển đổi hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào; trường hợp là nhà ở cũ thuộc tài sản công thì việc chuyển quyền thuê nhà ở phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;
- e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.
2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng, điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.
3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng sinh sống.
4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở thuê.
6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.
7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

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

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm.

#### **Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các



bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

**Điều 9. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).*

1.....

2.....

**Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*



**Phụ lục VI**

**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI**

*(Kèm theo 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)*

Mẫu số 01	Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội
Mẫu số 02	Hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội
Mẫu số 03	Hợp đồng cho thuê nhà ở xã hội

Mẫu số 01. Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI<sup>40</sup>**  
Số..... /HĐ

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

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

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

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

Căn cứ<sup>41</sup> .....

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị/doanh nghiệp:.....
- Người đại diện<sup>42</sup>:....., Chức vụ.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày ...../...../.....tại.....
- Địa chỉ trụ sở:.....
- Điện thoại: ..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

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

<sup>40</sup> Áp dụng cả đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

<sup>41</sup> Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở xã hội.

<sup>42</sup> Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật.

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
  2. Địa chỉ nhà ở:.....
  3. Diện tích sử dụng ..... m<sup>2</sup> (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy)
  4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:.....
  5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
  6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....
  7. Năm hoàn thành việc xây dựng:....
- (*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

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

1. Giá bán nhà ở là ..... đồng.  
(*Bằng chữ:.....*).

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

(Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Nếu quá thời hạn quy định mà Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định hoặc giá đề nghị trong hồ sơ dự thầu.

Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung Phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ<sup>43</sup> là .....đồng.  
(*Bằng chữ*:.....).
3. Tổng giá trị hợp đồng ..... đồng  
(*Bằng chữ*:.....).
4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng*).....
5. Thời hạn thực hiện thanh toán:
- a) Thanh toán một lần vào ngày ..... tháng ..... năm ..... (hoặc trong thời hạn ..... ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).
- b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:
- Đợt 1 là ..... đồng vào ngày ..... tháng ..... năm ..... (hoặc sau .....ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng này).
  - Đợt 2 là ..... đồng vào ngày ..... tháng ..... năm ..... (hoặc sau .....ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).
  - Đợt tiếp theo .....

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

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

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư<sup>44</sup>.

### **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là ..... ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận

<sup>43</sup> Đối với căn hộ là nhà chung cư.

<sup>44</sup> Chi ghi nếu là căn hộ chung cư.

khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

#### **Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

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

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Các thỏa thuận khác.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

*(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).*

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

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

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

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

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

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

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

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

*(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);*

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

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

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

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

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

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

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt, tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm...) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở.

#### **Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**



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

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

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

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

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

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

2. Các cam kết khác.

### **Điều 10. Chấm dứt hợp đồng**

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

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

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

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

4. Các thỏa thuận khác.

### **Điều 11. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

1 .....

2 .....

**Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng**

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

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

**BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN BÁN**

*(Ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 02. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI<sup>45</sup>**  
**Số..... /HD**

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

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

*Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)..ngày... tháng....năm ...*

*Căn cứ<sup>46</sup> .....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên đơn vị/doanh nghiệp:.....
- Người đại diện<sup>47</sup>:....., Chức vụ:.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày ...../...../.....tại.....
- Địa chỉ trụ sở: .....
- Điện thoại: ..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):**

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

<sup>45</sup> Áp dụng cả đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

<sup>46</sup> Các căn cứ khác liên quan đến việc cho thuê mua nhà ở xã hội.

<sup>47</sup> Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật.

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở thuê mua:**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụng .....m<sup>2</sup> (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).
4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.....
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....
7. Năm hoàn thành xây dựng:.....  
(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

**Điều 2. Giá thuê mua, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê mua nhà ở là .....đồng  
(*Bằng chữ: .....*).
- Giá thuê mua này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ<sup>48</sup> là .....đồng.  
(*Bằng chữ: .....*).
  3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua .....đồng  
(*Bằng chữ: .....*).
  4. Phương thức thanh toán:
    - a) Tiền trả lần đầu ngay khi ký kết hợp đồng (bằng 20% hoặc nhiều hơn nhưng không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua) là: .....đồng.  
(*Bằng chữ: .....*).
    - b) Tiền thuê mua nhà ở phải trả hàng tháng: ..... đồng/01 tháng.  
(*Bằng chữ: .....*).

<sup>48</sup> Đối với căn hộ là nhà chung cư.

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền Việt Nam hoặc chuyển khoản) qua

.....  
5. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

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

**Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ..... tháng ..... năm ..... (hoặc trong thời hạn ..... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là ..... năm (..... tháng), kể từ ngày ..... tháng ..... năm ..... đến ngày ..... tháng ..... năm .....

*(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).*

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên thuê mua, Bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê mua chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

### **1. Quyền của Bên cho thuê mua:**

- a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;
- b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;
- c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;
- d) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định Luật Nhà ở;
- đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

### **2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:**

- a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;
- c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;
- đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;
- e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý nơi thường trú hoặc nơi tạm trú, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;
- g) Làm thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến Hợp đồng này;
- k) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua**

### **1. Quyền của Bên thuê mua:**

- a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau thời gian là 05 năm, kể từ khi trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

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

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

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

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn..... ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 7 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

### **Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở.

2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp

lần đầu quy định tại điểm a khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng thương mại tại thời điểm hoàn trả).

3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

4. Khi Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.

5. Khi Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.

6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm (thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

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

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập Phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

### **Điều 10. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

1. ....

2. ....

### **Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này có thời hạn là ..... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có .... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở**

*(Ký tên, đóng dấu)*





Mẫu số 03. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI<sup>49</sup>**  
**Số..... /HĐ**

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

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

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

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở xã hội của Ông (Bà) ..... ngày ... tháng .... năm...*

*Căn cứ<sup>50</sup> .....*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị<sup>51</sup>:.....
- Người đại diện theo pháp luật<sup>52</sup>:....., Chức vụ:.....
- Căn cước công dân số..... cấp ngày ...../...../..... tại.....
- Địa chỉ trụ sở:.....
- Điện thoại: ..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

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

<sup>49</sup> Áp dụng cả đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

<sup>50</sup> Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê nhà ở xã hội.

<sup>51</sup> Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê là tổ chức.

<sup>52</sup> Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê là cá nhân.

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

### **Điều 1. Các thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Diện tích sử dụng ..... m<sup>2</sup> (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).

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

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

7. Năm hoàn thành xây dựng:.....

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

### **Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở là ..... đồng/01 tháng.

(*Bằng chữ:.....*).

(Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì nhà ở).

2. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)<sup>53</sup>:.....

3. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày ..... hàng tháng.

4. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Các chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

### **Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày ..... tháng ..... năm .....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là<sup>54</sup> .... năm (các bên tự thỏa thuận), kể từ ngày .... tháng ... năm....

<sup>53</sup> Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ thu nộp tiền thuê nhà ở.

<sup>54</sup> Các bên tự thỏa thuận về thời hạn thuê nhưng tối đa không vượt quá 05 năm. Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo Phụ lục B đính kèm theo Hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

##### 1. Quyền của Bên cho thuê:

- a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;
- b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);
- c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;
- d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;
- đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

##### 2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;
- đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;
- e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;
- g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;
- h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

##### 1. Quyền của Bên thuê:

---

thuê thì thời hạn tối đa là 10 năm.

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

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

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

#### **Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.

3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống.

4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê.

6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.

7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của Hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

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

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm.

**Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập Phụ lục hợp đồng, Phụ lục của Hợp đồng này có giá trị pháp lý như Hợp đồng chính.

2. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn .....ngày, kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

4. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Các cam kết khác.

**Điều 9. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).*

- 1 .....
- 2 .....

**Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này có thời hạn là .... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có .... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như

nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở**  
*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**  
*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì  
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)*





## Phụ lục B. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm .... Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà số ..... ký ngày ...../...../..... với các nội dung sau đây:

### 1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:

- Họ và tên<sup>55</sup>: ..... CCCD số..... là.....
- Họ và tên: ..... CCCD số..... là.....
- Họ và tên: ..... CCCD số..... là.....
- Họ và tên: ..... CCCD số..... là.....

### 2. Giá thuê nhà ở:

Giá thuê nhà ở<sup>56</sup> là ..... Việt Nam đồng/tháng

(*Bằng chữ: ..... Việt Nam đồng/tháng*).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày .... tháng .... năm.....

### 3. Thời hạn thuê nhà ở:

Thời hạn thuê nhà ở là ..... tháng (năm), kể từ ngày ...../...../.....

### 4. Cam kết các Bên

a) Các nội dung khác trong Hợp đồng thuê nhà số ..... ký ngày ...../...../..... vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại Phụ lục gia hạn hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong Phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại Hợp đồng thuê nhà ở số ..... ký ngày...../...../.....

c) Phụ lục gia hạn Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở**

(*Ký và ghi rõ họ tên*)

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**

(*Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì  
đóng dấu và ghi chức vụ người ký*)

<sup>55</sup> Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng).

<sup>56</sup> Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở.

**Phụ lục VII**  
**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**  
*(Kèm theo 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)*

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**  
**Số ...../HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 09 tháng 12 năm 2015;*  
*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*  
*Căn cứ Nghị định số .../NĐ-CP ngày...tháng...năm của Chính phủ quy định*  
*chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà) .....đề ngày...../.../...;*  
*Căn cứ*<sup>57</sup>.....;

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị .....
- Người đại diện theo pháp luật: .....
- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại<sup>58</sup>: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: .....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

- Ông (bà):..... là đại diện cho các thành viên trong hộ gia đình<sup>59</sup>.....ký ngày...../...../.....
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày...../...../....., tại .....
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....

<sup>57</sup> Ghi Quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền

<sup>58</sup> Ghi địa chỉ đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú

<sup>59</sup> Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở

- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày...../...../....., tại.....

- Nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú<sup>60</sup>:.....

- Điện thoại:.....

- Địa chỉ liên hệ: .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công với các nội dung sau:

### **Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:**

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự*).....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Cấp (hạng) nhà ở:..... vị trí nhà ở.....

4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:.....

5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là.....m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà chính là...m<sup>2</sup>; diện tích nhà phụ là.....m<sup>2</sup>.

6. Diện tích đất là:.....m<sup>2</sup>, trong đó sử dụng chung là.....m<sup>2</sup>, sử dụng riêng là:.....m<sup>2</sup>.

(*Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở*).

### **Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ:.....*).

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất là .....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ.....*)

**Tổng cộng:  $a + b =$ .....Việt Nam đồng (I)**

(*Bằng chữ.....*)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ.....*)

b) Tiền sử dụng đất là:.....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ.....*)

**Tổng cộng:  $a+b =$ .....Việt Nam đồng (II)**

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại<sup>61</sup> .....

Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại<sup>62</sup>.....)

<sup>60</sup> Ghi địa chỉ đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú

<sup>61</sup> Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

<sup>62</sup> Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất

3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II) là:.....Việt Nam đồng;

(Bằng chữ .....)

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán)<sup>63</sup>:.....

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

### **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở**

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày ....tháng.....năm .... kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc.....).

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ..... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

<sup>63</sup> Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

b) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Trường hợp quá ..... ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng mà Bên mua không thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính đáng thì sẽ bị chấm dứt hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại hợp đồng mua bán nhà ở mới theo quy định của pháp luật về nhà ở;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 6. Cam kết của các bên**

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

2. Các cam kết khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

**BÊN MUA NHÀ Ở**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN BÁN NHÀ Ở**

*(ký tên, đóng dấu)*

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo hợp đồng mua bán**  
*(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ký ngày...../.../....)*

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở

**Đại diện đứng tên**  
**ký hợp đồng mua bán nhà ở**  
*(ký và ghi rõ họ tên)*

**Bên bán nhà ở**  
*(ký tên, đóng dấu)*