

NỘI QUY QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà **chung cư**

số...../..... ngàythángnăm

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy quản lý nhà **chung cư** này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà **chung cư** (ghi rõ tên tòa nhà chung cư).....được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà **chung cư**, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà **chung cư** (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà **chung cư** để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà **chung cư** (ghi rõ tên tòa nhà chung cư)..... theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà **chung cư** cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà **chung cư** cho người sử dụng nhà chung cư;
5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà **chung cư** đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà **chung cư** và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà **chung cư** hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà **chung cư**

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà **chung cư** (ghi rõ tên tòa nhà chung cư).....là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà **chung cư** (ghi rõ tên tòa nhà chung cư).....được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà **chung cư** đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành **chung cư**:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà **chung cư**. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà **chung cư**; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà **chung cư** hoạt động bình thường;

b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà **chung cư**; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;

c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà **chung cư** để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà **chung cư** và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;

đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà **chung cư** hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền.

e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà **chung cư** không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế này mà không khắc phục;

g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà **chung cư** với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà **chung cư**.

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà **chung cư** (ghi rõ tên tòa nhà chung cư).....do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà **chung cư**

a) Chủ trì Hội nghị nhà **chung cư**; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà **chung cư** trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà **chung cư**; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà **chung cư** và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà **chung cư**); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà **chung cư**;

đ) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà **chung cư**;

e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà **chung cư** theo quy định tại điểm a khoản này;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà **chung cư** được giao quản lý;

h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà **chung cư** làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà **chung cư** giao;

k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà **chung cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ

a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;

b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà **chung cư** này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản nội quy này;

c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà **chung cư**;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà **chung cư**;

đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;

e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà **chung cư**;

g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà **chung cư**;

h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà **chung cư**; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;

k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà **chung cư** khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ

a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà **chung cư**;

b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà **chung cư**;

c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà **chung cư** trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà **chung cư**;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà **chung cư**

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà **chung cư**;

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà **chung cư**;

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà **chung cư** (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà **chung cư** đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành nhà **chung cư** với mức nộp làđồng/tháng¹;
3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô....) là.....đồng/tháng;
4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi....) là.....đồng/tháng hoặcđồng/lượt;
5. Các chi phí khác (nếu có).....

Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua [Hội nghị nhà chung cư](#).

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:
 - a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ.....
 - b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao là:
 - c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà **chung cư** (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác) là:

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà **chung cư** (bao gồm chủ sở hữu các căn hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:

- a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung.....;
- b) Nơi để xe của tòa nhà **chung cư**
- c) Nhà sinh hoạt chung của nhà chung cư (nếu có).....;
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà **chung cư**
- đ) Các diện tích sử dụng chung khác của nhà **chung cư** (theo thỏa thuận nếu có).....

Các diện tích nêu tại khoản này phải được ghi cụ thể về diện tích, vị trí diện tích mà thành viên nhà chung cư được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà **chung cư** và một số quy định khác

.....1

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký tên đóng dấu)

1. Điều này quy định những nguyên tắc khi sửa đổi, bổ sung bản nội quy này; đồng thời, có thể đưa ra một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà **chung cư** nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

1. Tên của tòa nhà **chung cư**

1. Mức thu không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) kinh phí vận hành nhà **chung cư** do UBND tỉnh, thành phố nơi có nhà chung cư đó ban hành. Ghi rõ mức thu này có bao gồm (hay không bao gồm) phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (chủ đầu tư).