VĂN BẢN KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - BỘ XÂY DỰNG

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

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

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

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 như sau[1]*:*

---

[1] Thông tư số 09/2025/TT- BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

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:

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương".

Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở."

1[2]. 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 Ủy ban nhân dân cấp xã 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

[2] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

ở đến Ủy ban nhân dân cấp xã[3] 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 Ủy ban nhân dân cấp xã[4] nơi có nhà ở cho thuê biết để theo dõi, quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã [5]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)[6].

---

[3] Cụm từ "cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện" được thay thế bởi cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[4] Cụm từ "cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện" được thay thế bởi cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

[5] Cụm từ "cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện" được thay thế bởi cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

[6] Cụm từ "và Bộ Xây dựng" được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 cấp xã[7] 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.

---

[7] Cụm từ "Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã)" được thay thế bởi cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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)[8] Các đối tượng quy định tại các khoản 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở và đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

c1)[9] Các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

---

[8] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

[9] Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

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.[10] Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện như sau:

---

[10] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

Mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở.

Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

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 01a hoặc 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)[11] Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

2a.[12] Đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này đã nghỉ hưu và được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội thì cơ quan Bảo hiểm xã hội đang chi trả lương hưu hoặc Ủy

[11] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

[12] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại thực hiện việc xác nhận theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

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} = 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[13].

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});

---

[13] Cụm từ ", được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này" được bỏ theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

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[14].

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.

---

[14] Cụm từ ", được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này" được bỏ theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

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 trưởng Bộ Nội vụ[15], chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính[16].

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 cần 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.

---

[15] Cụm từ *"Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội"* được thay thế bằng cụm từ *"Bộ trưởng Bộ Nội vụ"* theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

[16] Cụm từ *"Bộ Tài chính"* được thay thế bằng cụm từ *"Bộ trưởng Bộ Tài chính"* theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

$C_{k:}$ 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 trưởng Bộ Nội vụ[17], chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính[18].

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

---

[17] Cụm từ "Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội" được thay thế bằng cụm từ "Bộ trưởng Bộ Nội vụ" theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

[18] Cụm từ "Bộ Tài chính" được thay thế bằng cụm từ "Bộ trưởng Bộ Tài chính" theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

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 trù 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[19]

[19] Điều 31, Điều 32 và khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 33 của Thông tư số 09/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

"Điều 31. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025."

Điều 32. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Bộ Xây dựng

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này;

b) Thực hiện việc kiểm tra, giám sát đối với các nhiệm vụ đã được phân cấp cho chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân các cấp

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí nguồn lực, các điều kiện để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này; chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Trường hợp phát sinh vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai thi hành báo cáo Bộ Xây dựng để kịp thời xử lý, tháo gỡ;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo quy định tại Thông tư này.

Điều 33. Quy định chuyển tiếp

1. Văn bản, giấy tờ đã được cơ quan, chức danh có thẩm quyền ban hành, cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 mà chưa hết hiệu lực hoặc chưa hết thời hạn sử dụng thì tiếp tục được áp dụng, sử dụng theo quy định của pháp luật cho đến khi hết thời hạn hoặc được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ, hủy bỏ, thu hồi bởi cơ quan, chức danh tiếp nhận chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn hoặc cơ quan, người có thẩm quyền.

2. Đối với các công việc, hồ sơ thủ tục hành chính liên quan đến chính quyền hai cấp:

Các công việc, hồ sơ thủ tục hành chính của các cơ quan, đơn vị thuộc chính quyền địa phương cấp huyện đang giải quyết cho cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp nếu đến thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2025 mà vẫn chưa hoàn thành hoặc đã hoàn thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng sau đó phát sinh vấn đề liên quan cần giải quyết thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền và trách nhiệm phân công cơ quan, đơn vị thuộc chính quyền địa phương cấp xã nơi cư trú của cá nhân hoặc nơi đặt trụ sở giao dịch của tổ chức, doanh nghiệp đang có công việc, hồ sơ thủ tục hành chính cần giải quyết để tiếp tục giải quyết bảo đảm không làm gián đoạn công việc, không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của xã hội, người dân, doanh nghiệp; trường hợp nội dung công việc, hồ sơ thủ tục hành chính đó liên quan đến từ 02 đơn vị hành chính cấp xã mới hình thành sau sắp xếp trở lên hoặc có nội dung phức tạp thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền và trách nhiệm trực tiếp giải quyết hoặc phân công cơ quan chuyên môn, cơ quan hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân cấp mình tiếp tục giải quyết bảo đảm không làm gián đoạn công việc, không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của xã hội, người dân, doanh nghiệp.

3. Đối với các công việc, hồ sơ thủ tục hành chính liên quan phân cấp nhiệm vụ, thẩm quyền

Các công việc, hồ sơ thủ tục hành chính đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ tiếp tục thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp trả lại hồ sơ để hoàn thiện thì gửi hồ sơ đến cơ quan được phân cấp theo quy định tại Thông tư này để tiếp tục giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Thông tư này."

Điều 2 và Điều 3 của Thông tư số 32/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025 quy định như sau:

"Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

2. 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.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện về thu nhập, điều kiện về nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định của Thông tư số 05/2024/TT-BXD thì tiếp tục được sử dụng và có giá trị trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở, đã có giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập và chưa có giấy tờ chứng minh đối tượng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập đồng thời là giấy tờ chứng minh đối tượng và có giá trị trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực 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 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[20];

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;

---

[20] Cụm từ "Bộ Xây dựng" được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn theo quy định của Thông tư này[21];

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

3. 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[22].

---

[21]Cụm từ "Bộ Xây dựng," được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[22]Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 thi 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 thi hành nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi 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 thi 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./.

BỘ XÂY DỰNG

Số: 21/VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2025

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:

a) Nhà chung cư thương mại;

b) 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;

c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

d) Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công đã được cải tạo, xây dựng lại;

đ) Nhà chung cư là nhà ở công vụ;

e) Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở;

g) 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.

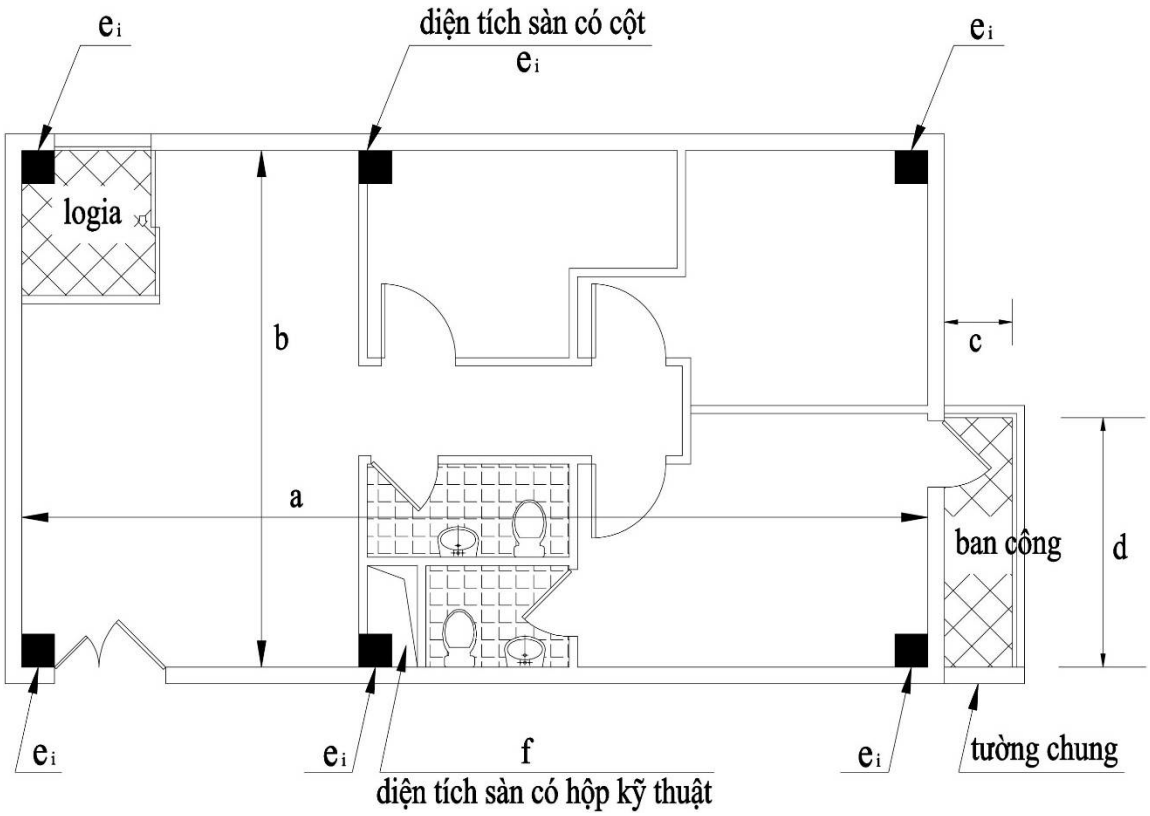
7. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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.



Diện tích sử dụng căn hộ = (a x b) + (c x d) – (∑ e_i + f)

Trong đó: - e_i là diện tích sàn có cột nằm bên trong căn hộ

- f là diện tích sàn có hộp kỹ thuật (có tính cả tường bao hộp kỹ thuật).

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 cấp xã[23] nơi có nhà chung cư đề nghị tiếp nhận hồ sơ này.

Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã[24] có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ này.

---

[23] Cụm từ "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)" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[24] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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. Cưỡng 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 xã[25] nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

2. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã[26] phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã[27] 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.

---

[25] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[26] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[27] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 họp Hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại điểm h khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

3. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp Hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.

Trong trường hợp tại mỗi một tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng mà có tòa nhà đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành của tòa nhà thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự và chỉ tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để quyết định;

b) Trường hợp họp Hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Phó ban quản trị không phải là đại diện của chủ đầu tư hoặc là đại diện của chủ đầu tư nhưng chủ đầu tư không cử người tham gia hoặc các thành viên Ban quản trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì chỉ tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức họp để bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;

c) Trường hợp tổ chức Hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại điểm h khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.

4. Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đối với các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 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 trù 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^2 diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m^2 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 [28]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

---

[28] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc" được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 xã[29] 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, [30]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 [31]Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban

---

[29] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được thay thế bằng cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[30] Cụm từ "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" được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[31] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh

quản trị; trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban quản trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban quản trị đã được công nhận), trừ trường hợp Ban quản trị đã có con dấu và có tài khoản được lập theo quy định.

5. Ban quản trị có một chủ sở hữu được hoạt động kể từ khi được [32]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:

---

vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[32] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện" được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư thì sau khi Ban quản trị của tòa nhà được thành lập, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải tổ chức họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Trưởng ban quản trị cụm nhà chung cư theo quy định tại Điều 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 [33]Ủy ban

[33] Cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc" được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 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;

đ) Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ;

e) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng, thời gian và trách nhiệm thông báo của các bên trước khi chấm dứt hợp đồng;

g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm phối hợp của các bên; việc xử lý các tranh chấp về nội dung của hợp đồng;

h) Các thỏa thuận khác;

i) Hiệu lực của hợp đồng.

4. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật dân sự.

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 chuyển 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.

(Xem tiếp Công báo số 1709 + 1710)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417
- Phát hành:	080.44243
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website	http://congbao.chinhphu.vn