

BỘ XÂY DỰNG

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2009

THÔNG TƯ

QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ HƯỚNG DẪN MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỦA TỔ CHỨC KINH DOANH NHÀ Ở

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 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 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,

THÔNG TƯ

Điều 1. Trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên mua và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu khi mua căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng

1. Tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên mua căn hộ nhà chung cư.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư bao gồm hồ sơ cơ sở và hồ sơ từng căn hộ nhà chung cư.

2.1. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng, tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) phải hoàn thành và nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận hồ sơ cơ sở của nhà chung cư.

Hồ sơ cơ sở được lập chung cho tất cả các căn hộ, phần sở hữu riêng trong nhà chung cư, bao gồm:

a) Các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư sau đây:

- Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;
- Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao thoả thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà chung cư);

b) Một trong các giấy tờ về đất xây dựng nhà chung cư:

- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Quyết định giao đất và các chứng từ xác nhận đã nộp tiền sử dụng đất (trừ trường hợp được miễn hoặc được chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở:

Sử dụng bản vẽ mặt bằng hoàn công phần kiến trúc hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phân kiến trúc phù hợp với hiện trạng nhà ở (mà không phải đo vẽ lại), bao gồm: bản vẽ mặt bằng xây dựng của ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ; trong trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó. Bản vẽ này là căn cứ để cơ quan cấp giấy chứng nhận thể hiện sơ đồ nhà ở trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

d) Danh mục các căn hộ và các phần sở hữu riêng đề nghị cấp giấy chứng nhận

2.2. Trong thời gian 30 ngày kể từ khi các chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu phần sở hữu riêng hoàn thành thanh toán tiền mua theo hợp đồng mua bán, tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) phải hoàn thành và nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận hồ sơ của từng căn hộ, bao gồm các giấy tờ sau:

a) Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục số 1 của Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng có chữ ký của Bên mua căn hộ và xác nhận của Bên bán;

b) Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư hoặc phần sở hữu riêng do hai bên ký kết; biên bản bàn giao, thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư hoặc phần sở hữu riêng nhà chung cư và biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính của Bên mua liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận. (Trường hợp Bên mua tự thực hiện việc nộp nghĩa vụ tài chính thì giao biên lai này cho Bên bán để đưa vào hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận);

c) Bản sao văn bản xác nhận của sàn giao dịch bất động sản về căn hộ đã được giao dịch qua sàn theo mẫu tại Phụ lục số 4 kèm theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Trong trường hợp người mua căn hộ nhà chung cư đã thanh toán hết tiền mua nhà trước thời điểm lập hồ sơ cơ sở quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này thì hồ sơ cơ sở và hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận từng căn hộ được lập và nộp đồng thời cho cơ quan cấp giấy chứng nhận. Cơ quan cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu cho căn hộ nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ.

Điều 2. Ghi diện tích căn hộ nhà chung cư trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Diện tích căn hộ nhà chung cư được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có). Trong đó, diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ). Diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư và bản vẽ sơ đồ nhà ở quy định tại tiết c điểm 2.1 khoản 2 Điều 1 của Thông tư này.

Điều 3. Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư

Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư phải đảm bảo một số nội dung cơ bản sau:

1. Về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng:

Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư phải nêu đầy đủ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người mua, phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (trong đó nêu cụ thể các phần sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở như hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, nơi để xe và các phần khác thuộc sở hữu chung). Trong trường hợp nhà chung cư có những công trình, diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc của chủ sở hữu khác thì phải nêu rõ (ví dụ như bể bơi, sân tennis, siêu thị, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh hoặc các phần diện tích khác).

2. Về Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư:

Khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư, chủ đầu tư phải đính kèm theo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đó (Bản nội quy này là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư). Bản nội quy phải đảm bảo các nội dung chính đã quy định tại Điều 9 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Về diện tích căn hộ nhà chung cư

Hợp đồng mua bán căn hộ phải ghi rõ diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích căn hộ đó theo quy định tại Điều 2 của Thông tư này.

4. Về kinh phí bảo trì, vận hành nhà chung cư:

a) Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư phải ghi rõ giá bán căn hộ nhà chung cư đã bao gồm cả kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền bán căn hộ) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 54 của Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ. Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

b) Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư phải nêu rõ dự kiến về mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành nhà chung cư, nguyên tắc điều chỉnh mức phí đóng góp. Mức đóng góp kinh phí không vượt quá mức giá (giá trần) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư đó ban hành.

5. Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư thực hiện theo Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này để áp dụng đối với trường hợp mua bán căn hộ nhà chung cư lần đầu trong dự án đầu tư xây dựng mà bên bán là tổ chức kinh doanh nhà ở. Đối với việc mua bán các phần sở hữu riêng khác trong nhà chung cư thì cũng có thể áp dụng những nguyên tắc nêu tại Điều này và Mẫu hợp đồng quy định tại Phụ lục Thông tư này để thực hiện.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp dưới triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc địa phương thực hiện Thông tư này.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký ban hành. Bãi bỏ những quy định tại Thông tư 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ Xây dựng về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ nhà chung cư trái với quy định của Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các địa phương gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Trần Nam

- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng phát triển Việt Nam;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu VP, PC, Cục QLNN (5b).

PHỤ LỤC

VỀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ LẦN ĐẦU

(Ban hành kèm theo Thông tư số.01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(Căn hộ nhà chung cư)

Hợp đồng số:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

Căn cứ Thông tư số...../2009/TT-BXD ngày.....tháng.....năm 2009 của Bộ Xây dựng về quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Giấy phép Đầu tư số cấp ngày về việc thành lập Công ty

Căn cứ Quyết định số (11)

Căn cứ Quyết định số (12).....;

Căn cứ khác (13)

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ này được lập ngày..... tháng.....năm..... giữa các bên:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán)

Công ty ([\[4\]](#)):

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tài khoản số:

Ngân hàng giao dịch:

Mã số thuế:

Đại diện bởi Ông (bà):

CMND (Hộ chiếu) số:

Cấp ngày:

Chức vụ:

và

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

Ông (bà) :

CMND (Hộ chiếu) số :

Cấp ngày:

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

Đại diện cho (trường hợp Bên mua là tổ chức):

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Fax (nếu có):

Giá bán này đã bao gồm cả kinh phí đóng góp cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và bao gồm (hoặc không bao gồm) lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng (VAT),.....

2.2 Hình thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam (hoặc ngoại tệ nếu pháp luật cho phép). Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản:

Ngân hàng

Tài khoản số:.....

2.3 Phương thức thanh toán:

Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán theo ... đợt trên tổng giá bán căn hộ được quy định như sau:

a) Thanh toán đợt 1:.....đồng (bằng chữ:.....); thời hạn thanh toán:.....

b) Thanh toán đợt 2:.....đồng (bằng chữ.....); thời hạn thanh toán.....

n) Thanh toán đợt cuối.....đồng (bằng chữ.....); thời hạn thanh toán.....

Điều 3. Chất lượng công trình

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (nhà chung cư trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

4.1. Quyền của Bên bán

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Quy chế số 08) hoặc Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

d) Các quyền khác do hai Bên thoả thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với pháp luật về nhà ở.....

4.2. Nghĩa vụ của Bên bán

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường (7);

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng (Thiết kế căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư theo quy định nêu tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ.

e) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên mua căn hộ và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ;

g) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận (8).....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

5.1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này và bản vẽ hồ sơ theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 1 của Thông tư số...../2009/TT-BXD ngày.....tháng.....năm 2009 của Bộ Xây dựng;

c) Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ.

d) Các quyền khác do hai Bên thoả thuận (8)

5.2. Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán cho Bên bán tiền mua căn hộ theo những điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 6 của hợp đồng này;
- b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật như nội dung nêu tại Điều 5 của hợp đồng này;
- c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...
- d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các chi phí khác theo đúng thoả thuận quy định tại điểm 11.4, 11.5 và 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này.
- đ) Thực hiện đúng các quy định tại Quy chế số 08 và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- g) Sử dụng căn hộ đúng mục đích theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;
- h) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận.....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên mua bán thoả thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi mua bán căn hộ có liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (lệ phí cấp giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ...)([\[9\]](#)). Bên bán có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ. (Trường hợp có thoả thuận như Bên bán nộp hộ cho Bên mua hoặc có các thoả thuận khác về thực hiện nghĩa vụ tài chính thì cũng phải ghi cụ thể).

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc giao nhà

Thoả thuận cụ thể về trách nhiệm của Bên mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên bán nếu chậm trễ giao nhà (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm....).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

8.1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):.....

8.2. Căn hộ được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này (Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này).

Điều 9. Bảo hành

9.1. Bên bán bảo hành công trình trong thời gian..... tháng, kể từ ngày bàn giao căn hộ ([10]).

9.2. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

9.3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ, phần sở hữu chung nhà chung bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra do sự bất cẩn, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi (trường hợp có thoả thuận khác hoặc cụ thể hơn thì cũng ghi rõ tại khoản này).

9.4. Bên mua có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên bán khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành.

9.5. Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đó.

10.2. Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ, Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở (chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho) nhưng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán và phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

10.3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 của Điều này, người nhận chuyển nhượng lại căn hộ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của toà nhà chung cư ([11])

11.1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ làm². Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư ([12]):

.....
.....

11.2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán ([13]):

.....
.....

11.3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...)

.....
.....

11.4. Mức phí đóng góp dùng cho quản lý vận hành nhà chung cưđồng/ tháng. Mức phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và thông qua Hội nghị nhà chung cư và không vượt quá mức giá (giá trần) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư này ban hành.

11.5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng)đồng/tháng hoặc đồng/lượt

11.6. Các thoả thuận khác (nếu có):.....

.....

Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng

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

12.1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

12.2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quátháng theo thoả thuận tại Điều 6 và Điều 7 của hợp đồng này.

12.3. Các thoả thuận khác (nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật)

.....

Điều 13. Thoả thuận chung

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

13.2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên bán và Bên mua thoả thuận bằng văn bản

13.3. Thoả thuận khác.....

Điều 14. Cam kết thực hiện và giải quyết tranh chấp

14.1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong hợp đồng này.

14.2. Các Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi trong Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy này.

14.3. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Toà án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Ngày có hiệu lực và số bản của hợp đồng

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

15.2. Hợp đồng này sẽ được lập thành... bản gốc, Bên bán giữ... bản, Bên mua giữ.... bản, các bản hợp đồng này có nội dung và pháp lý ngang nhau (Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thoả thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị như nhau)/.

BÊN MUA

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số...../2009 .ngày.....tháng.....năm 2009)

Căn hộ số:

Tầng:

Toà nhà chung cư:

Các phụ kiện:

A. Sơ đồ mặt bằng

B. Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài nhà (nếu có)

Ký tắt ([\[14\]](#))

Danh mục vật liệu bên trong và ngoài

căn hộ số.....- Toà nhà.....

TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Phòng khách	<p>Sàn:</p> <p>Gạch men Loại:....., kích thước.....</p> <p>Gỗ Loại:....., kích thước.....</p> <p>Đá Loại:....., kích thước.....</p> <p>Tường:</p> <p>- Sơn (ghi rõ loại sơn, hãng sản xuất):.....</p> <p>Trần</p> <p>- Bê tông, trát vữa XM, sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):.....</p> <p>Cửa chính</p> <p>- Chất liệu cửa (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất)....</p> <p>Khung cửa:</p> <p>- Chất liệu: (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):.....</p> <p>Thiết bị điện</p> <p>- Công tắc (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>- Ổ cắm (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>- Đèn trần (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>-</p>

		<p>Điện thoại-Viễn thông</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cung cấp đầu ra - Cung cấp ổ cắm (TV; ăng ten truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh....) <p>Điều hoà nhiệt độ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp có lắp đặt máy điều hoà thì ghi rõ công suất, hãng sản xuất..., ổ cắm loại.... - Trường hợp không lắp đặt máy điều hoà thì chỉ ghi là có thiết kế vị trí chờ, ổ cắm điện loại.....
2	Phòng ngủ	<p>Sàn</p> <p>Gạch men Loại:.....kích thước</p> <p>Gỗ Loại:.....kích thước</p> <p>Đá Loại:.....kích thước</p> <p>Tường</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bê tông, trát vữa XM, sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu cửa (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại sơn, hãng sản xuất):..... <p>Khung cửa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Thiết bị điện</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Công tắc (loại, hãng sản xuất).... - Ổ cắm (loại, hãng sản xuất).... - Đèn trần (loại, hãng sản xuất).... - <p>Điện thoại-Viễn thông</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cung cấp đầu ra - Cung cấp ổ cắm (TV; ăng ten truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh...) <p>Điều hoà nhiệt độ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp có lắp đặt máy điều hoà thì ghi rõ công suất, hãng sản xuất..., ổ cắm loại.... - Trường hợp không lắp đặt máy điều hoà thì chỉ ghi là có thiết kế vị trí chờ, ổ cắm điện loại.....
3	Phòng ăn	<p>Sàn:</p> <p>Gạch men Loại:....., kích thước.....</p> <p>Gỗ Loại:, kích thước.....</p> <p>Đá Loại:....., kích thước.....</p> <p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn (ghi rõ loại sơn, hãng sơn):..... <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bê tông, trát vữa XM, sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu cửa (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất).... <p>Khung cửa:</p>

		<p>- Chất liệu (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):.....</p> <p>Thiết bị điện</p> <p>- Công tắc (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>- Ổ cắm (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>- Đèn trần (loại, hãng sản xuất)....</p> <p>-</p> <p>Điện thoại-Viễn thông</p> <p>- Cung cấp đầu ra</p> <p>- Cung cấp ổ cắm (TV; ăng ten truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh....)</p> <p>Điều hoà nhiệt độ</p> <p>- Trường hợp có lắp đặt máy điều hoà thì ghi rõ công suất, hãng sản xuất..., ổ cắm loại....</p> <p>- Trường hợp không lắp đặt máy điều hoà thì chỉ ghi là có thiết kế vị trí chờ, ổ cắm điện loại.....</p> <p>Các phụ kiện khác (bếp, thông gió, gạch men...)</p>
4	Khu vệ sinh	<p>Sàn:</p> <p>Gạch men Loại:....., kích thước.....</p> <p>Đá Loại:....., kích thước.....</p> <p>Tường:</p> <p>Sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):.....</p> <p>- Ốp gạch (loại, hãng sản xuất)....., ốp cao.....m</p> <p>Trần</p> <p>- Bê tông, trát vữa XM, sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất...)....</p>

		<p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu cửa (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất).... <p>Khung cửa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc (loại, hãng sản xuất).... - Ổ cắm (loại, hãng sản xuất).... - Đèn trần (loại, hãng sản xuất).... - <p>Thiết bị vệ sinh</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bồn tắm (loại, hãng sản xuất)... - Xí (loại, hãng sản xuất)... - Chậu rửa (loại, hãng sản xuất, có bàn granite hay không); - Vòi, sen tắm (loại, hãng sản xuất)... - Gương (loại, hãng sản xuất)... - Bình nước nóng (loại, hãng sản xuất)... - Các phụ kiện khác (thông gió, khay đựng xà phòng, ly....)
5	Phòng bếp	<p>Sàn:</p> <p>Gạch men Loại:....., kích thước.....</p> <p>Gỗ Loại:....., kích thước.....</p> <p>Đá Loại:....., kích thước.....</p>

		<p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bê tông, trát vữa XM, sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu cửa (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất).... <p>Khung cửa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất liệu (gỗ hoặc vật liệu khác)....., sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc (loại, hãng sản xuất).... - Ổ cắm (loại, hãng sản xuất).... - Đèn trần (loại, hãng sản xuất).... - <p>Đường ống nước</p>
6	Sân phơi	<p>Sàn:</p> <p>Gạch men Loại:....., kích thước.....</p> <p>Đá Loại:....., kích thước.....</p> <p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sơn (ghi rõ loại, hãng sản xuất):..... <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc (loại, hãng sản xuất).... - Ổ cắm (loại, hãng sản xuất)....

		<ul style="list-style-type: none"> - Đèn trần (loại, hãng sản xuất).... - <p>Đường ống nước</p> <p>Ghi cụ thể loại vòi nước, đường ống nước...</p>
7	Thang máy (sở hữu chung)	Loại, hãng sản xuất.....
8	Máy phát điện (sở hữu chung)	Loại....., công suất....., hãng sản xuất...
9	Đường ống căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> - Trong căn hộ: <p>Đường ống cấp nước loại (đường kính f)...., vật liệu (thép, nhựa)...</p> <p>Đường ống thoát nước loại (đường kính f)...., vật liệu (thép, nhựa)...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngoài căn hộ: <p>Mô tả tổng quát về loại, vật liệu</p>
10	Phòng cháy, chữa cháy	Cung cấp các thiết bị phòng chống cháy, báo cháy, báo khói tới từng căn hộ loại.....

(Tuỳ theo các đặc điểm cụ thể của căn hộ có thể thêm hoặc bớt các phòng hoặc các diện tích khác)

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ(11)

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số...../2009 ngàythángnăm 2009)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư..... theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;
5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Quy chế số 08);
7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế 08 hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;

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

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cưlà đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư...được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:
 - a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh,

thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

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

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

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

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

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

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

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

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
- i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

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

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
- b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

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

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

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

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

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức nộp làđồng/tháng ([\[15\]](#));
3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô....) là.....đồng/tháng;
4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi...) là.....đồng/tháng hoặcđồng/lượt;
5. Các chi phí khác (nếu có).....

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

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài nhà chung cư; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, của các chủ sở hữu khác (nếu có)

1. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm (ghi cụ thể diện tích, vị trí diện tích mà thành viên nhà chung cư được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở):

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

2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư toà nhà chung cưbao gồm (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác).....

3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao.....

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

.....([\[16\]](#))

⁽¹¹⁾ Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà chung cư

[2] Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà chung cư

[3] Các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua

[4] Ghi tên tổ chức kinh doanh nhà

[5] Ghi rõ cách tính diện tích căn hộ (tính theo diện tích thông thủy hay tính từ tim tường...)

⁽⁶⁾ Ghi rõ địa chỉ toà nhà chung cư

[7] Ghi rõ nguồn cung cấp điện, nước là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp

⁽⁸⁾ Các thoả thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, Thông tư số/2009/TT-BXD ngày.tháng.. năm 2009 và nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư.

⁽⁹⁾ Theo quy định của pháp luật thì bên mua có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, nếu có thoả thuận khác (mà hai bên đã thống nhất tại Điều 2 của hợp đồng này) thì cũng phải ghi rõ tại Điều này

[10] Ghi quy định thời gian bảo hành đối với từng loại nhà theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở

[11] Các cam kết tại điều này phải phù hợp quy định về phần sở hữu chung của pháp luật về nhà ở và nội dung của dự án nhà chung cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

[12] Ghi rõ những nội dung của phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy.....); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư... (nếu có).

[13] Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thoả thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.

[14] Bên mua, bên bán ký tắt

⁽¹⁵⁾ Mức thu không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) kinh phí vận hành nhà chung cư do UBND tỉnh, thành phố nơi có nhà chung cư đó ban hành. Ghi rõ mức thu này có bao gồm (hay không bao gồm) phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (chủ đầu tư).

⁽¹⁶⁾ Điều này quy định những nguyên tắc khi sửa đổi, bổ sung bản nội quy này; đồng thời, có thể đưa ra một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng.