

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2025

DỰ THẢO
BỔ SUNG, SỬA ĐỔI QUY CHẾ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG & THU, CHI TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quy chế tổ chức hoạt động & thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư Him Lam Phú An ban hành đã được Hội nghị Nhà Chung cư lần thứ II thống nhất thông qua ngày 21/04/2024;

Hội nghị thường niên tòa nhà chung cư Him Lam Phú An năm 2025 sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động & thu chi tài chính của Ban quản trị tòa nhà chung cư Him Lam Phú An, như sau:

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung các Điều sau đây của quy chế tổ chức hoạt động Ban quản trị nhà chung cư Him Lam Phú An:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 “Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản trị hoặc bãi miễn Ban Quản trị Nhà chung cư” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1.	Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn 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 bất thường.	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	Điều 26 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		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.	
2.		Đối với Ban quản trị tòa 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 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.	Điểm a, khoản 4, Điều 19, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
3.		Trường hợp thiếu thành viên quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 4 Điều 19 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.	Điểm c, khoản 4, Điều 19, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
4.		Ban quản trị tòa nhà chung cư thiếu từ 03 thành viên 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	Điểm d, khoản 4, Điều 19 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày



Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		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.	31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
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.	Khoản 5, Điều 19 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
6.		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.	Khoản 8, Điều 19 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.

Nội dung văn bản hoàn thiện:

Điều 5: Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản trị hoặc bãi miễn Ban Quản trị Nhà chung cư.

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản trị được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Thành viên Ban Quản trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
 - b. Thành viên Ban Quản trị không còn là chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà chung cư;

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	c. Thành viên Ban Quản trị chuyển đi nơi khác; d. Các trường hợp khác do pháp luật quy định. 2. Việc bãi miễn Ban Quản trị, thành viên Ban Quản trị được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ sở hữu căn hộ 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 vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị; d. Thành viên Ban Quản trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự cuộc họp của Ban Quản trị 04 lần trong 01 năm. Việc bầu lại thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư được thực hiện như sau: a. Trường hợp bầu thay thế Ban Quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban Quản trị thì phải tổ chức Hội nghị Nhà chung cư bất thường; 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 tòa nhà chung cư làm Phó ban quản trị; chủ đầu tư vẫn phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến kỹ thuật trong việc bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở. b. Trường hợp bầu thành viên Ban Quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban quản trị thì Ban Quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến 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 đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị 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 bất thường của Nhà chung cư để bầu người thay thế. c. Đối với Ban quản trị tòa 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 thành viên Ban quản trị còn lại phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại		

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	Điều 16 hoặc Điều 17 của Quy chế này để bầu bổ sung các thành viên còn thiếu. d. Trường hợp thiếu thành viên quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 4 Điều 19 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. e. Ban quản trị tòa nhà chung cư thiếu 02 thành viên 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. 3. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Ban Quản trị. 4. 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. 5. 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.		

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 “Trách nhiệm và quyền hạn Ban Quản trị” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1.	Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.	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	Khoản 2, Điều 20 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		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.	
2.	Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.	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.	Khoản 3, Điều 20 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.

Nội dung văn bản hoàn thiện:

Điều 6: Trách nhiệm và quyền hạn Ban Quản trị.

1. Ban Quản trị có những trách nhiệm và quyền hạn sau:

- a) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư trong việc thực hiện đúng Nội quy, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật quy định tại Luật về Nhà ở và quyết định của Hội nghị Nhà chung cư; Báo cáo Hội nghị Nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này.
- c) Đề nghị Hội nghị Nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.
- d) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là Chủ đầu tư.
- e) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ Nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định.
- f) Ban Quản trị ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với Chủ đầu tư theo Quy định. Trong trường hợp Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành thì được quyền ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định.
- g) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện. h) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội nghị Nhà chung cư. i) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư, công nhận Ban Quản trị Nhà chung cư; tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư. j) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư để Hội nghị Nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế này. k) Thay mặt Chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà chung cư. l) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu Nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị. m) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản trị mới sau khi được công nhận. n) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà chung cư định kỳ 06 tháng một lần để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết. o) 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. p) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản trị Nhà chung cư đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua, không được tự bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư. q) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư: - Mức thù lao của các thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư 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 Nhà nước 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 Nhà chung cư trừ		

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	trường hợp thành viên Ban Quản trị từ chối nhận thù lao. - Chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư 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 Nhà chung cư thu và chi trả cho từng thành viên. r) Đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung trong bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư. s) Chịu trách nhiệm trước Pháp luật, trước Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này. t) Thành viên Ban Quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại. u) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật. v) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.		

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 “Lịch tiếp dân của Ban Quản trị” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1	Lịch tiếp người dân của Ban Quản trị: Từ 08h30 - 11h00.	Lịch tiếp người dân của Ban Quản trị: Từ 09h00 - 11h00 hoặc tiếp nhận và phản hồi thông tin từ Cư dân thông qua các phương tiện/ hình thức trực tuyến.	Ghi nhận ý kiến cư dân
Nội dung văn bản hoàn thiện: Điều 11: Lịch tiếp dân của Ban Quản trị Lịch tiếp người dân của Ban Quản trị: Từ 09h00 - 11h00 vào ngày thứ 7 tuần cuối cùng của tháng hoặc thời gian khác sẽ do BQT và Cư dân cùng thống nhất hoặc tiếp nhận và			

phản hồi thông tin từ Cư dân thông qua các phương tiện/ hình thức trực tuyến..

Điều 2: Sửa đổi, bổ sung các Điều sau đây của quy chế thu – chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư Him Lam Phú An;

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 & Khoản 3, Điều 16 “Chế độ tài chính” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1.	Phí bảo trì phần sở hữu chung.	Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư. Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.	Theo Khoản 4 Điều 153 Luật Nhà ở 2023
2.	Doanh thu từ khai thác các diện tích thuộc sở hữu chung	1. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (nếu có). 2. Ban Quản trị nhà chung cư căn cứ các nội dung được Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều này, để triển khai việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch. 3. Số tiền thu được từ hoạt động khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.	Khoản 3, Điều 10 Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND Tp.HCM
3.		Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì	Điểm i, khoản

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư: ... i, Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư.	1, Điều 41 Thông tư số 05/2024/TT- BXD ngày 31/07/2024
4.		- 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..., kinh phí thuê đơn vị tư vấn giám sát 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. - Việc thuê tư vấn giám sát hoạt động bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. - 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.	Khoản 1, Điều 38 Thông tư số 05/2024/TT- BXD
Nội dung văn bản hoàn thiện: Điều 16: Chế độ tài chính 1. Các khoản thu: a. Phí bảo trì phần sở hữu chung. - Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp			

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư. - Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư. b. Lãi suất tiền gửi (nếu có). c. Doanh thu từ khai thác các diện tích thuộc sở hữu chung. d. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (nếu có). e. Ban Quản trị nhà chung cư căn cứ các nội dung được Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều này, để triển khai việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch. f. Số tiền thu được từ hoạt động khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư. g. Các khoản nhận tài trợ khác. h. Các khoản thu do Cư dân đóng góp đầu tư mới nhằm gia tăng tiện ích, tăng cường an ninh, an toàn tại chung cư. 2. Các khoản thu do Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao để chi trả phụ cấp cho Ban Quản trị (nếu có). 3. Các khoản chi: b. Chi trả cho nhân sự hành chính & kế toán Ban Quản trị (nếu có). c. Đơn vị bảo trì (chi phí sửa chữa, thiết bị, bảo trì sở hữu chung). d. Thù lao trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị. (nếu có) e. Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật. f. Các khoản chi đầu tư mới nhằm gia tăng tiện ích, tăng cường an ninh tại chung cư sẽ được thông qua khi có 50% căn hộ đồng ý bằng biểu quyết trong Hội nghị Nhà chung cư thường niên hoặc bằng hình thức phát hành văn bản lấy ý kiến cư dân. g. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư: ... i, Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và	

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư. h. 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..., kinh phí thuê đơn vị tư vấn giám sát 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. Việc thuê tư vấn giám sát hoạt động bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. 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. 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng tài chính: a. Việc quản lý, sử dụng tài chính thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư phải công khai, minh bạch. Ban Quản trị xác nhận rằng tất cả các tài khoản không thuộc sở hữu của bất kỳ thành viên Ban Quản trị trong mọi trường hợp; b. Ban Quản trị Nhà chung cư 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 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, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý. c. Số tiền thuộc lãi quỹ bảo trì được dùng để bảo trì chung cho Nhà chung cư. d. Ban Quản trị phải nỗ lực tìm phương án giữ cố định tiền gốc Quỹ bảo trì, chỉ sử dụng tiền lãi của Quỹ bảo trì được tính toán một cách hợp lý, thỏa đáng và sử dụng theo nguyên tắc phải lập kế hoạch dự trù thông qua Hội nghị, trường hợp các khoản phát sinh chi đột xuất, chi ngoài kế hoạch phải có văn xin ý kiến Cư dân và niêm yết bảng thông tin để xin ý kiến cư dân được biết trước khi thực hiện.		

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 19 “Mức chi phí tối đa mà Ban Quản trị được duyệt chi để thanh toán” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1	Nguyên tắc chi tiêu quỹ bảo trì được thực hiện như sau: Việc chi	Nguyên tắc chi tiêu quỹ bảo trì được thực hiện như sau:	Khoản 3, Điều 25 Thông tư số

	tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì phải được sự đồng ý của 100% thành viên Ban Quản trị.	Việc chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì phải được sự đồng ý của 75% thành viên Ban Quản trị.	05/2024/TT-BXD
Nội dung văn bản hoàn thiện: Khoản 3, Điều 19: Mức chi phí tối đa mà Ban Quản trị được duyệt chi để thanh toán. - Việc chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì phải được sự đồng ý của 75% thành viên Ban Quản trị. - Ban Quản trị phải triệu tập cuộc họp để lấy ý kiến của các thành viên Ban Quản trị. Trường hợp thành viên Ban Quản trị vắng mặt tại cuộc họp thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của thành viên vắng mặt.			

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 “Chế độ thù lao Ban Quản trị” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1.	Hội nghị Tòa Nhà chung cư có thể tham khảo mức lương tối thiểu vùng theo quy định của Nhà nước để xem xét, quyết định về mức thù lao tương xứng với trách nhiệm, nghĩa vụ của cá thành viên Ban Quản Trị trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng Tòa Nhà, Nhà Chung Cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao.	- 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. - Trích phần quỹ kết dư Phí Quản lý vận hành để chi trả	Căn cứ Khoản 9, Điều 19, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024.

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
		thù lao Ban Quản trị.	
2.	Thù lao trách nhiệm: 1. Trưởng Ban: 3.000.000 VNĐ người/tháng (Ba triệu đồng). 2. Phó Ban: 2.000.000 VNĐ người/tháng (Hai triệu đồng). 3. Thành viên: 1.500.000 VNĐ người/tháng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).	Thù lao trách nhiệm: 1. Trưởng Ban: 5.000.000 VNĐ người/tháng (Năm triệu đồng). 2. Phó Ban & thành viên: 4.000.000 VNĐ người/tháng (Bốn triệu đồng).	- Căn cứ Khoản 9, Điều 19, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 - Căn cứ Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 của Chính Phủ.

Nội dung văn bản hoàn thiện:

Điều 21: Chế độ thù lao Ban Quản trị

Căn cứ Khoản 9, Điều 19, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng: “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.”

Thù lao trách nhiệm:

- Trưởng Ban : 5.000.000 VNĐ người/tháng (Năm triệu đồng).
- Phó Ban : 4.000.000 VNĐ người/tháng (Bốn triệu đồng).
- Thành viên : 4.000.000 VNĐ người/tháng (Bốn triệu đồng).

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 23 “Chi phí hoạt động báo cáo, hành chính” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1.	Báo cáo thu – chi tài chính: Thuê đơn vị kiểm toán hàng tháng: 3.000.000 VNĐ/tháng (Ba triệu đồng);	Báo cáo thu – chi tài chính: Thuê đơn vị kiểm toán định kỳ năm: 30.000.000 VNĐ/đợt (Ba mươi triệu đồng).	Theo giá thị trường, bỏ hạng mục thuê đơn vị kiểm toán hàng

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	Thuê đơn vị kiểm toán định kỳ năm: 20.000.000 VNĐ/đợt (Hai mươi triệu đồng).		tháng theo thực tế không khả thi.
2.	Chi phí hành chính, hỗ trợ, thưởng nhân viên - Tiếp đoàn Cơ quan chức năng: 1.000.000 VNĐ/lần (Một triệu đồng) - Hỗ trợ cứu hộ thiên tai, người nghèo: 3.000.000 VNĐ/năm (Ba triệu đồng) - Tiệc cưới hỏi, ma chay,...: 500.000 VNĐ/tiệc (Năm trăm ngàn đồng)	Chi phí hành chính, hỗ trợ, thưởng nhân viên - Tiếp đoàn Cơ quan chức năng: 2.000.000 VNĐ/lần (Hai triệu đồng). - Hỗ trợ cứu hộ thiên tai, người nghèo: 15.000.000 VNĐ/năm (Mười năm triệu đồng). - Tiệc cưới hỏi, ma chay,...: 1.000.000 VNĐ/tiệc (Một triệu đồng)	Theo tình hình của thị trường

Nội dung văn bản hoàn thiện:

Điều 23: Chi phí hoạt động báo cáo, hành chính

1. Báo cáo thu – chi tài chính

- Thuê đơn vị kiểm toán định kỳ năm: 30.000.000 VNĐ/đợt (Ba mươi triệu đồng)

2. Chi phí hành chính, hỗ trợ, thưởng nhân viên

- Tiếp đoàn Cơ quan chức năng: 2.000.000 VNĐ/lần (Hai triệu đồng)
- Hỗ trợ cứu hộ thiên tai, người nghèo: 15.000.000 VNĐ/năm (Mười năm triệu đồng)
- Hỗ trợ sự kiện lớn tại Chung cư: 5.000.000 VNĐ/lần (Năm triệu đồng)
- Tiệc cưới hỏi, ma chay,...: 1.000.000 VNĐ/lần (Một triệu đồng)
- Thưởng nhân viên Tết (AL): 500.000 VNĐ/người (Năm trăm ngàn đồng)

Điều 3. Hiệu lực thi hành.

- Quy chế này có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- Các thành viên Ban Quản trị có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc theo Quy chế này.

**TM. BAN QUẢN TRỊ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



VÕ TUẤN ANH