

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

DỰ THẢO
BỔ SUNG, SỬA ĐỔI NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG
TÒA 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 Nội quy quản lý sử dụng tòa 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 Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư Him Lam Phú An, như sau:

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung các Điều sau đây của Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư Him Lam Phú An;

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 “Đơn vị Quản lý Vận hành Nhà chung cư” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
1	Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban Quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư và 01 năm/lần lấy ý kiến	- Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. - Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.	Điều 43 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
	góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.	- Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình;	
		Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng và tối đa có thời hạn bằng nhiệm kỳ của Ban quản trị; 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.	Điều 29 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
		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. Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây: 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;	Điều 17 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
Nội dung văn bản hoàn thiện:			
Điều 4. Đơn vị Quản lý Vận hành Nhà chung cư			
a. 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 Nhà chung cư.			
b. Thực hiện việc 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 các công trình tiện ích chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà. 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.			

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
c.	Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn hộ. Hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ vào hệ thống trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà chung cư.		
d.	Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.		
e.	Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu.		
f.	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.		
g.	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 Các công trình tiện ích 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.		
h.	Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.		
i.	Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ và đề nghị đơn vị cung cấp cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác nhưng Chủ sở hữu vẫn không nộp các kinh phí này thông qua các kênh thông tin tại Tòa nhà, sau khi đã thông báo trước ít nhất 3 ngày làm việc về việc ngừng cung cấp các dịch vụ....		
j.	Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.		
k.	Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.		
l.	Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình;		
m.	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng và tối đa có thời hạn bằng nhiệm kỳ của Ban quản trị; 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		

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung điều chỉnh, bổ sung	Căn cứ
	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. n. 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. Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây: 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; o. 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. p. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của Pháp luật có liên quan.		

2. Bổ sung Khoản 5.1 Điều 5 “Hội nghị nhà Chung cư” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
1	Thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư	Quyền biểu quyết tại Hội nghị tòa 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.	Khoản 3 Điều 18 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.
2		- 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	Khoản 4 Điều 18 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng.



Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
		căn hộ nơi người này cư trú.	
3		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	Khoản 5 Điều 18 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng
Nội dung văn bản hoàn thiện:			
5.1 Thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư			
Hội nghị nhà Chung cư ("Hội nghị nhà Chung cư") là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Nhà Chung cư Him Lam Phú An. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm, Hội nghị Nhà Chung cư quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền thông qua Hội nghị thường niên hoặc Hội nghị bất thường hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.			
5.1.1. Hội nghị nhà Chung cư quyết định các vấn đề sau đây thông qua biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín tại cuộc họp Hội nghị nhà Chung cư:			
a. Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản trị. b. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản trị. c. Thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị theo các quy định trong Nội quy này. d. Thông qua, hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy này. e. Thông qua việc lựa chọn Đơn vị Quản lý và được quyền bãi miễn Đơn vị Quản lý đương nhiệm. f. Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư; g. Các vấn đề tại mục 5.1.2. h. Các vấn đề khác được đưa ra họp trước khi tiến hành phiên họp và Ban Quản trị thấy là cần thiết hoặc theo quy định của pháp luật được ban hành tùy từng thời điểm, phải thông qua bởi Hội nghị Nhà Chung cư.			
5.1.2. Hội nghị nhà Chung cư quyết định hoặc thông qua các vấn đề sau đây bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản:			
a. Quyết định mua, thuê, trang bị thêm các hạng mục, trang thiết bị đầu tư mới; b. Những vấn đề khác không thuộc các vấn đề tại mục 5.1.1.			
5.1.3. Quyền biểu quyết tại Hội nghị tòa nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của			

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² 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. 5.1.4 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. 5.1.5 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.		

3. Bổ sung Khoản 6.2 Điều 6 “Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	Quyền và nghĩa vụ của Người cư ngụ khác	Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự. Trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.	Khoản 3 Điều 42 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng

Nội dung văn bản hoàn thiện:

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Người cư ngụ khác

- Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng hợp pháp Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc các công trình tiện ích chung.
- Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp Bản nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ sở hữu.
- Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự. Trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	tại Hội nghị nhà chung cư. Đóng góp Phí Quản lý hàng tháng và kinh phí Bảo trì theo quy định của Nội quy trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ. d. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này. Yêu cầu Chủ Đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; e. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định. f. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này. g. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư.		

4. Bổ sung Điều 12 “Các khoản phí” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
		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.	Khoản 4 Điều 153 Luật nhà ở năm 2023.

Nội dung văn bản hoàn thiện:

Điều 12. Các khoản phí

12.1 Kinh phí Bảo trì các công trình tiện ích chung: Chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để Bảo trì Các công trình tiện ích chung (được tính là 2% giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT) không đủ để chi trả theo nhu cầu. 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 của Khu vực sở hữu

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	riêng của Chủ sở hữu căn hộ.		
12.2	Phí Quản lý (đã bao gồm VAT) là 9.000 đồng/tháng/m² (Tính trên diện tích thông thủy căn hộ). Mức phí này có thể thay đổi theo từng thời điểm căn cứ vào quyết định của Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị nếu được ủy quyền. Mức phí này không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, chi phí cho việc thu gom rác thải sinh hoạt hằng ngày tại Nhà chung cư, chi phí cho việc sửa chữa, thay thế trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của căn hộ và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Chủ sở hữu/người cư ngụ khác trong nhà chung cư.		
12.3	Chi phí trông giữ tài sản:		
	- Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy: Theo thông báo của Đơn vị quản lý phù hợp với quy định của địa phương. - Chi phí trông giữ ô tô: Theo quy định của Đơn vị Quản lý và phù hợp với quy định của địa phương.		
12.4	Chi phí xử lý nước thải sinh hoạt (nếu có): áp dụng theo quy định của nhà nước.		
12.5	Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có): theo thông báo của những chủ kinh doanh dịch vụ này.		
12.6	Ngoài các mức phí quy định tại Điều 12.3 và 12.4 nêu trên, các chi phí khác được quy định tại Điều 13 Nội quy này.		
12.7	Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền.		
12.8	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.		

5. Điều chỉnh, Bổ sung Khoản 13.1 Điều 13 “Quy định bổ sung về các khoản phí, mức phí phải đóng góp và các dịch vụ quản lý, vận hành, Bảo trì Nhà chung cư” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
1	Bảo trì Nhà chung cư	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	Khoản 7 Điều 31 Thông tư 05/2024/TT-

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
		4 Điều 31 Thông tư 05/2024/TT-BXD 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 khoản 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.	BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng
2		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 38 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng
Nội dung văn bản hoàn thiện: 13.1 Bảo trì Nhà chung cư; a. Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị Quản lý thuê được vào căn hộ và cho phép			



Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	họ đưa vào căn hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện Dịch vụ quản lý. Khi thực hiện Dịch vụ quản lý, Đơn vị quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ. Nếu gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ thì Đơn vị quản lý có trách nhiệm liên đới bồi thường theo quy định Pháp luật. b. Nếu có thông báo hợp lý trước 03 ngày (trừ trường hợp cấp thiết như nhà có sự cố, cháy nổ, nguy hiểm đến tính mạng,... thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Ban Quản trị/Đơn vị quản lý có quyền vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các công trình tiện ích chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản trị/ Đơn vị Quản lý ra vào căn hộ để: - Xem xét, kiểm tra các thiết bị của căn hộ thuộc các công trình tiện ích chung và kể cả khu vực sở hữu riêng (nếu thấy cần thiết). - Nếu khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất) phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý, Đơn vị quản lý sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác không đáp ứng yêu cầu hợp lý của Đơn vị quản lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận thông báo thì Đơn vị quản lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí liên quan (theo hoá đơn thanh toán của các Bên Đại lý hay các Nhà thầu của Đơn vị quản lý) sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả theo quy định của Pháp luật. - Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ. - Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Đơn vị Quản lý thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của căn hộ và Tòa nhà. - Thực hiện các nghĩa vụ không bắt buộc liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới căn hộ và bắt buộc đối với Tòa nhà. - Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong căn hộ. - Trong các trường hợp khẩn cấp, khi không có mặt Chủ sở hữu hoặc không thể liên lạc được với Chủ sở hữu, Ban Quản lý được quyền dùng mọi biện pháp để vào căn hộ ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản, tính mạng của Chủ sở hữu căn hộ tại Căn hộ nói riêng và của cả Tòa nhà nói chung.		



Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
c.	Đơn vị Quản lý/Ban Quản trị khi ra vào căn hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái hay thiệt hại nào đã gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).		
d.	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 31 Thông tư 05/2024/TT-BXD 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 khoản 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.		
e.	Giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư:		
-	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.		
-	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.		

6. Bổ sung Khoản 13.5 “ Quy định khu vực giữ xe” như sau:

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
1		Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. a. Quy định chỗ đậu đối với xe điện. ❖ Xe máy điện, xe đạp điện. - Địa điểm đậu xe: Chỉ được đậu tại tầng 1. - An toàn: Khu vực được trang bị hệ thống PCCC, bình chữa cháy chuyên dụng và	Khoản 1 Điều 144 Luật nhà ở năm 2023.

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
		camera giám sát. ❖ Xe ô tô điện. - Địa điểm đậu xe: Chỉ được sắp xếp tại tầng 1. - An toàn: Bố trí theo nguyên tắc đảm bảo an toàn PCCC, ưu tiên vị trí cho xe điện. - Không tiếp nhận xe ô tô điện của khách vắng lai. Chỉ tiếp nhận xe ô tô điện của cư dân. b. Quy định chỗ sạc xe điện - Địa điểm: Chung cư sẽ bố trí khu vực sạc ngoài trời dành cho xe máy điện, xe đạp điện theo đúng quy định pháp luật. - An toàn: Ban Quản trị phối hợp với đơn vị chuyên môn để lắp đặt, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và PCCC. - Cư dân không mang bình sạc lên căn hộ để tránh nguy cơ cháy nổ. - Trong thời gian chưa có khu vực sạc, khuyến khích cư dân chủ động sạc tại các điểm bên ngoài chung cư.	

Nội dung văn bản hoàn thiện:

a. Quy định khu vực giữ xe”:

- b. Khu để xe ô tô được đậu tại khu vực tầng 01 và tầng hầm của Nhà chung cư và Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác được để xe trên cơ sở thuê hoặc mua chỗ để xe của Chủ Đầu tư (khu vực đậu xe ô tô dưới tầng hầm) và tùy thuộc vào nhu cầu thực tế và quyết định của Đơn vị quản lý. Đối với tầng/nhà để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: Chỉ có những xe có thể để xe riêng do Ban quản lý cấp mới được phép ra vào tầng/nhà để xe của Nhà chung cư. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác cũng cần trình/cho xem thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Đơn vị quản lý.
- c. Khi ra vào tầng/nhà để xe của Nhà chung cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng/nhà để xe không vượt quá 5 km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn.
- d. Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của các công trình tiện ích chung mà không được quy định làm nơi để xe. Nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định trong tầng để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
- e. Không có khiếu nại hoặc bất kỳ thắc mắc nào về chỗ để xe, loại ô để xe (có định hoặc không

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	cố định) do Đơn vị quản lý thông báo và cung cấp đến các Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác. f. Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Đơn vị quản lý về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi. g. Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác sẽ đóng phí gửi xe hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý. h. Phí gửi xe dành cho Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác sẽ do Đơn vị quản lý quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của địa phương. i. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền). j. Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải bảo đảm di chuyển xe theo đúng luồng/ hướng đi quy định. k. Không được sử dụng tầng để xe làm nhà kho. l. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Tòa nhà. m. Phải tuân theo các hướng dẫn của Đơn vị quản lý và các nhân viên trong việc sử dụng tầng để xe. n. Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông. o. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng để xe. p. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng để xe. q. Thanh toán cho Đơn vị quản lý bất cứ chi phí nào mà Đơn vị quản lý phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe như là khoản tiền phải thanh toán của Cư dân đó khi được yêu cầu. r. Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng để xe. s. Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong hầm xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe theo quy định. t. Quy định để xe này có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy theo tình hình thực tế sử dụng hầm xe và trong trường hợp này Đơn vị quản lý sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu căn hộ hoặc Người cư ngụ khác bằng văn bản về sự thay đổi đó. u. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và phí gửi xe: v. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ được Chủ Đầu tư phân chia bảo đảm mỗi căn hộ đều được bố trí chỗ đậu xe và trả phí theo quy định của Đơn vị quản lý nhưng không quá mức quy định của địa phương. w. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực		

Stt	Nội dung văn bản hiện hành	Nội dung bổ sung	Căn cứ
	để xe theo quy định tại Điều này x. Xe điện: ❖ Quy định chỗ đậu đối với xe điện. • Xe máy điện, xe đạp điện. ➢ Địa điểm đậu xe: Chỉ được đậu tại tầng 1. ➢ An toàn: Khu vực được trang bị hệ thống PCCC, bình chữa cháy chuyên dụng và camera giám sát. • Xe ô tô điện. ➢ Địa điểm đậu xe: Chỉ được sắp xếp tại tầng 1. ➢ An toàn: Bố trí theo nguyên tắc đảm bảo an toàn PCCC, ưu tiên vị trí cho xe điện. ➢ Không tiếp nhận xe ô tô điện của khách vắng lai. Chỉ tiếp nhận xe ô tô điện của cư dân. ❖ Quy định chỗ sạc xe điện • Địa điểm: Chung cư sẽ bố trí khu vực sạc ngoài trời dành cho xe máy điện, xe đạp điện theo đúng quy định pháp luật. • An toàn: Ban Quản trị phối hợp với đơn vị chuyên môn để lắp đặt, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và PCCC. • Cư dân không mang bình sạc lên căn hộ để tránh nguy cơ cháy nổ. • Trong thời gian chưa có khu vực sạc, khuyến khích cư dân chủ động sạc tại các điểm bên ngoài chung cư.		

Điều 2. 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 BAN

VÕ TUẤN ANH