|  |  |
| --- | --- |
| **Thông Tư 02/2016/TT-BXD**  **Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư**  4. Trong thời gian chưa tổ chức họp hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy trình bảo trì quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 2 Điều 5 của Quy chế này.    **Điều 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư**  1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở.  2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư; hồ sơ này bao gồm:  a) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà chung cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là hồ sơ dự án được duyệt);  b) Quy trình bảo trì nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;  c) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư do nhà cung cấp thiết bị lập;  **Điều 11. Bảo trì nhà chung cư**  6. Việc thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương III của Quy chế này.  4. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:  a) Đối với phần sở hữu chung của khu căn hộ và phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;  b) Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì tòa nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.  **Tham chiếu:**  **Điều 33. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**  1. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này.  2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua; đối với hội nghị nhà chung cư các lần kế tiếp thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị có năng lực bảo trì lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua.  3. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này được lập và thông qua trên cơ sở quy trình bảo trì phần xây dựng của tòa nhà, quy trình bảo trì hệ thống thiết bị do chủ đầu tư cung cấp và hiện trạng phần sở hữu chung của nhà chung cư.  4. Nội dung kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư áp dụng cho các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 32 của Quy chế này bao gồm:  a) Các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và dự kiến cho 03 đến 05 năm sau đó; dự kiến các hạng mục bảo trì đột xuất trong năm (nếu có);  b) Thời gian và tiến độ thực hiện đối với từng hạng mục cần bảo trì trong năm;  c) Dự kiến kinh phí để thực hiện từng hạng mục bảo trì;  d) Trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện của các chủ sở hữu có liên quan đến khu vực cần bảo trì; trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc bảo trì của Ban quản trị nhà chung cư;  đ) Các vấn đề khác có liên quan.    **Điều 34. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì**  1. Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.  **Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.**  2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:  a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;  b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;  c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;  d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.  2. Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, lò sưởi trung tâm, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.  3. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.  4. Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.  5. Các hạng mục khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở. | **Circular 02/2016/TT-BXD**  **Article 11. Maintenance of apartment buildings**  4. If the first apartment building meeting has not yet been organized, the maintenance of shared area of apartment building shall be carried out according to the maintenance procedures as prescribed in Points b and c, Clause 2, Article 5 and this Regulation.  Article 5. Establishment, handover and storage of apartment building documentation  1. Apartment owners shall establish and store apartment documents according to Article 76 and Article 77 of the Law on Housing.  2. The investor shall be responsible for establishing documents of apartment buildings; the documents include:  a) Investment and construction project documents approved by competent agencies including the project’s legal documents and as-build documents according to the Law on Construction;  b) Procedures on maintenance of apartment buildings shall be established and submitted for approval by the investor according to the Law on Construction;  c) Procedures on maintenance of equipment that belong to commonly owned portion of apartment building shall be established by equipment supplier;  **Article 11. Maintenance of apartment buildings**  6. Maintenance of shared area of apartment building shall be carried out according to provisions set out in Section 4, Chapter III hereof.  4. Maintenance of shared portions of residential and mixed-use apartment buildings (if separately definable) shall be carried out according to following principles:  a) For shared portions of apartment area and shared portions of the entire apartment building, the owners shall carry out maintenance according to the plan passed by the apartment building meeting and established procedures except in cases of unexpected damage caused by natural disasters, conflagration;  b) For shared portions of the functional area, the owners thereto shall carry out the maintenance according to procedures on maintenance of apartment buildings and equipment system as prescribed.  **References:**  **Article 33. Plans for maintenance of shared portions of apartment buildings**  1. Plans for maintenance of shared portions of apartment buildings shall be passed by apartment building meetings to apply to the cases as prescribed in Clause 3 and Point a, Clause 4, Article 32 hereof.  2. The investor shall be responsible for establishing and submitting maintenance plan to the first apartment building meeting for approval; for subsequent meetings, management board shall be responsible for cooperating with managing units or other qualified units to establish maintenance plan for reporting to the meeting for approval.  3. Plans for maintenance of shared portions of apartment buildings applied to the cases as prescribed in Clause 3, Point a, Clause 4, Article 32 hereof shall be established and passed on the basis of the procedures on maintenance of civil works of apartment buildings, procedures on maintenance of equipment system provided by the investor and current conditions of shared portions of apartment buildings.  4. Contents of plans for maintenance of shared portions of apartment buildings applied to the cases as prescribed in Clause 3 and Point a, Clause 4, Article 32 hereof comprise:  a) Work items that need maintenance in the year and are expected to be maintained for the next three to five years; Work items subject to unexpected maintenance in the year (if any);  b) Time and progress of maintenance of each work in the year;  c) Expected budgets for maintenance of each work item;  d) Responsibility for supporting and creating conditions of owners in relation to the area that needs maintenance; responsibility for inspection, monitoring and acceptance of management board;  dd) Other relevant issues;  **Article 34. Work items of apartment buildings eligible for use of expenditures on maintenance of shared portions for maintenance**  1. Work items and area that belong to shared portions as prescribed in Points a and b, Clause 2, Article 100 of the Law on Housing;  **Clause 2, Article 100 of the Law on Housing**  2. The common areas in an apartment building include:  a) The remaining area of the apartment building except for the private areas mentioned in Clause 1 of this Article; the community center of the apartment building;  b) Shared areas and supporting structure systems, technical equipment in the apartment building including frames, columns, load-bearing walls, enclosing walls, apartment-dividing walls, floors, roofs, terraces, corridors, stairways, elevators, emergency exits, garbage chute, systems of electricity supply, water supply, gas supply, communication system, radio, television, drainage, septic tanks, lightning conductors, fire fighting and other parts not under private ownership of the apartment building’s homeowners;  c) Exterior technical infrastructure but connected to the apartment building, except for technical infrastructure system which is used for public purposes or required to transfer to the State or the investor in charge of the approved project;  d) Public constructions in the apartment building area which are not built for commercial purposes or required to transfer to the State according to the approved project include public yards, flower gardens and other constructions mentioned in the approved residential construction project.  2. Equipment systems that belong to shared portions of apartment buildings including lifts, power generators, water pumps, ventilation system, power system for lighting, domestic activities, electrical equipment used in common, water supply, drainage system, gas supply system, central heating, communications, fire control, lightning rod and other equipment;  3. Outside infrastructure connected to apartment buildings; public works as prescribed in Point b, Clause 2, Article 100 of the Law on Housing;  4. Handling wastewater stagnation and septic tank emptying; injecting microorganisms to apartment building’s wastewater treatment system;  5. Other work items that belong to shared portions of apartment buildings as agreed in the purchase and lease purchase contract or according to the Law on Housing; |
|  |  |