



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
HUDLAND  
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ**

**VAI TRÒ CỦA CÔNG TY  
QUẢN LÝ - VẬN HÀNH  
NHÀ CHUNG CƯ / TÒA NHÀ CAO TẦNG**

## THẾ NÀO LÀ TÒA NHÀ CHUNG CƯ

Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh (Luật nhà ở).

Nhà chung cư (tòa nhà)  
một chủ sở hữu:

là nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu đối với toàn bộ nhà chung cư và không có phân chia phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng.

Nhà chung cư (tòa nhà)  
nhiều chủ sở hữu:

là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên, trong đó có phần sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu và có phần sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu.

## **QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

### **Luật Nhà ở Số 65/2014/QH13 Chương VII Mục I Điều 105**

**Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.**





## **YÊU CẦU ĐỐI VỚI TÒA NHÀ PHẢI CÓ ĐƠN VỊ QUẢN LÝ – VẬN HÀNH**

Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện...

MÔ HÌNH QUẢN LÝ

CHỦ ĐẦU TƯ

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

BAN QUẢN TRỊ

ĐƠN VỊ QUẢN LÝ – VẬN HÀNH

# HỘI NGHỊ NHÀ (CỤM NHÀ) CHUNG CƯ

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.
2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).
3. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở và quy định tại Quy chế này.

# KHÁI NIỆM BAN QUẢN TRỊ NHÀ / CỤM NHÀ CHUNG CƯ



**Khoản 2 Điều 103 Luật Nhà ở 2014 có quy định: đối với nhà chung cư có từ 20 căn hộ trở lên bắt buộc phải thành lập Ban Quản trị nhà chung cư.**

**Ban Quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình như Hội đồng quản trị của công ty CP hoặc Ban Chủ nhiệm của hợp tác xã.**

**Ban Quản trị nhà chung cư có ít nhất từ 03 thành viên và 06 thành viên nếu là Ban Quản trị cụm nhà chung cư.  
Nhiệm kỳ của Ban quản trị là 03 năm.**



# THỦ TỤC BẦU

## BAN QUẢN TRỊ NHÀ (CỤM NHÀ) CHUNG CƯ

**Ban quản trị được bầu tại hội nghị nhà chung cư (HN.NCC) lần đầu tiên.**

**HN.NCC lần đầu tiên phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.**

**Thành viên ban quản trị sau khi được bầu tại HN.NCC sẽ được chính quyền sở tại công nhận.**

# NHIỆM VỤ CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ / CỤM NHÀ CHUNG CƯ

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

Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp HN.NCC theo quy định của Quy chế này; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại HN.NCC

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;

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;

# TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ / CỤM NHÀ CHUNG CƯ

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;

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 theo quy định của Quy chế này;

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;

Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận

# **YÊU CẦU VỚI THÀNH VIÊN**

## **BAN QUẢN TRỊ NHÀ / CỤM NHÀ CHUNG CƯ**

**Lựa chọn và bầu thành viên ban quản trị: Cần lựa chọn và bầu những người có trách nhiệm và kiến thức, kinh nghiệm trong các lĩnh vực như xây dựng, ngân hàng, kỹ thuật điện – nước, pháp luật...**

**“Khuyến khích các thành viên ban quản trị nhà chung cư 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 tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng”.**

## NHỮNG MẶT HẠN CHẾ CỦA CÁC BAN QUẢN TRỊ

*- Thành viên các Ban quản trị (BQT) thường coi đơn vị quản lý vận hành Là đơn vị dưới quyền, đưa ra các yêu cầu làm thêm những việc không trong phạm vi hợp đồng dịch vụ (soạn thảo văn bản, tìm nhà cung cấp báo giá sửa chữa...);*

*Chưa nhận thức đúng vai trò, trách nhiệm của mình khi tham gia BQT :*

- Trách nhiệm Người đứng đầu cơ sở trong hoạt động PCCC;*
- Các hoạt động phối hợp cùng các bên (chính quyền hay cơ quan quản lý) liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư*

- Nhiều BQT còn né tránh trách nhiệm phối hợp cùng đơn vị quản lý vận hành tham gia xử lý vi phạm của cư dân hay giải quyết tranh chấp giữa cư dân với cư dân;**
- Lúng túng trong quan hệ với các tổ chức chính trị - xã hội trong cộng đồng (TDP/ Mặt trận TQ...);**



DOANH NGHIỆP CUNG CẤP DỊCH VỤ  
QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ



**CÁC  
QUY  
ĐỊNH**

**1.**

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

**2.**

Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở, thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành”

**3.**

Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

**4.**

Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm: bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường; Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực: xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.”

**BỘ XÂY DỰNG  
CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 222/QLN

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2016

V/v: Thông báo đủ điều kiện  
để thực hiện quản lý vận hành  
nhà chung cư.

Kính gửi: Công ty cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ  
Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà HUD BUILDING, số 40, đường Ngô Gia Tự,  
phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 50/CV-QLDV ngày 01/9/2016 của Công ty cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ kèm theo hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Sau khi kiểm tra hồ sơ do Công ty cung cấp và đối chiếu với quy định tại Điều 28 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản thông báo Công ty có đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Thông tư này.

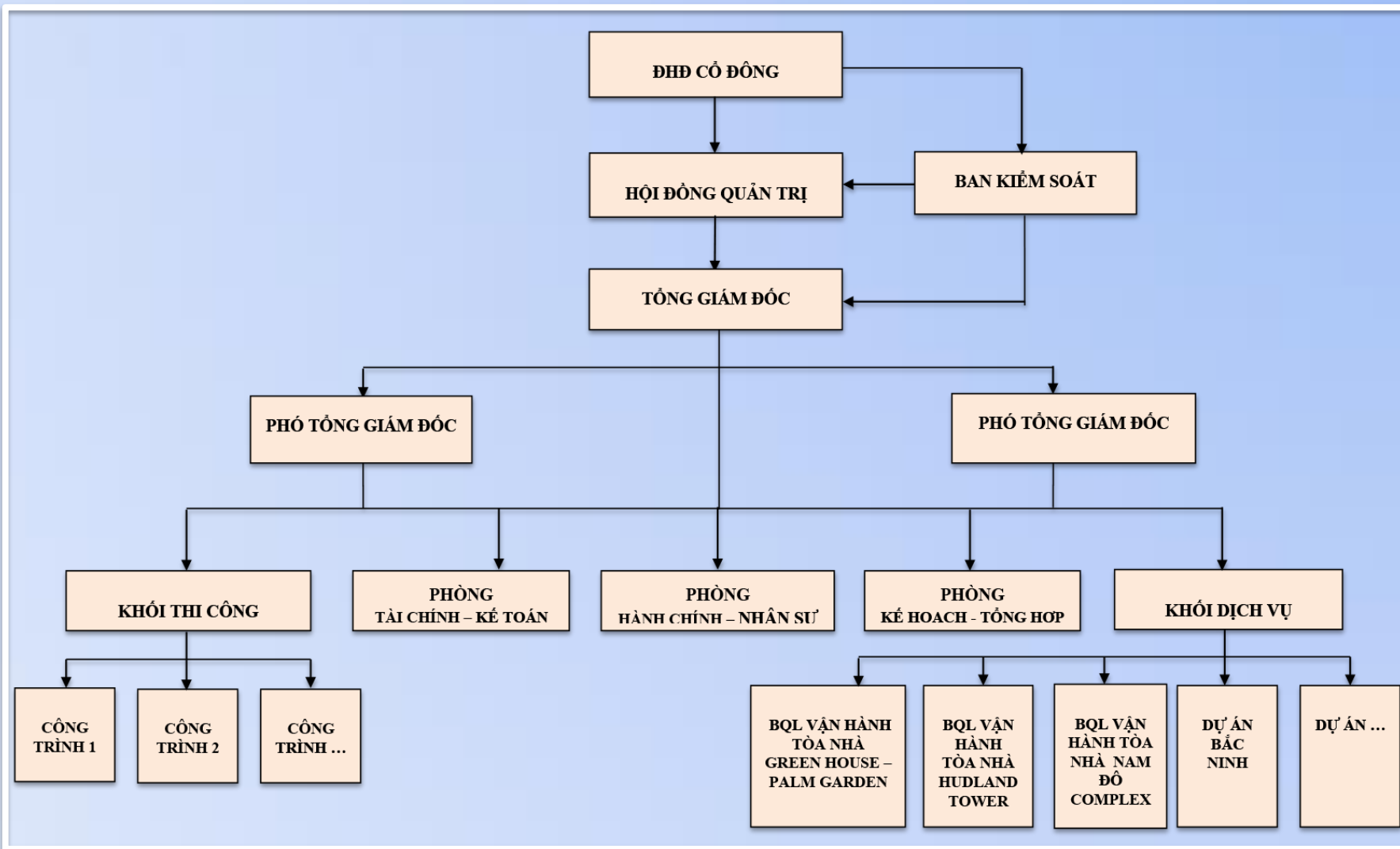
Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng TP. Hà Nội (để thi/dõi, kiểm tra);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (để đăng tải);
- Lưu: QLN (2b).





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY HUDLAND TS





## GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

"*Quản lý vận hành nhà chung cư*" là quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm hệ thống điều hòa, PCCC, 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, trông giữ phương tiện, 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.

"*Bảo trì nhà chung cư*" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng, thiết bị công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư.

# QUẢN LÝ TÒA NHÀ

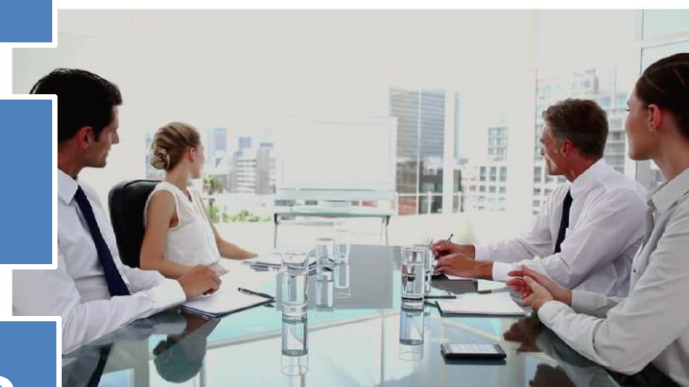
QUẢN LÝ VẬT CHẤT

QUẢN LÝ DỊCH VỤ

QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ KHÁCH HÀNG

QUẢN LÝ RỦI RO





**\* Quản lý vận hành tòa nhà – chung cư (QLVH) là công tác hết sức quan trọng; Một công việc đòi hỏi sự chu đáo cẩn thận, khoa học và chi tiết kèm theo tinh thần trách nhiệm nghề nghiệp cao.**

**\* QLVH không chỉ là đảm bảo cho các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà hoạt động ổn định; mà quan trọng hơn đó là giữ an ninh, an toàn tính mạng cho con người sinh sống bên trong, cùng tài sản vật chất gắn liền với tòa nhà đó.**

**\* Người tham gia vào hoạt động QLVH bắt buộc phải nắm được tinh thần này !**





# BAN QUẢN LÝ

**BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ  
(CỤM) CHUNG CỬ**

**BỘ PHẬN DỊCH VỤ**

**BỘ PHẬN KỸ THUẬT**

**BỘ PHẬN BẢO VỆ**

**BỘ PHẬN VỆ SINH**

**BỘ PHẬN KHÁC**



## **MỤC TIÊU YÊU CẦU**

**ĐẢM BẢO HỆ THỐNG HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC  
VÀ AN TOÀN**

**DUY TRÌ VÀ NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG DỊCH  
VỤ ĐẠT MỨC ĐỘ HÀI LÒNG KHÁCH HÀNG**

**GIẢM THIỂU CHI PHÍ – GIA TĂNG NGUỒN  
THU**

**KẾT NỐI CÁC BÊN LIÊN QUAN – XÂY DỰNG  
VĂN HÓA TẠI CỘNG ĐỒNG**

**TIẾN TỚI NÂNG CAO GIÁ TRỊ TÒA NHÀ –  
CĂN HỘ**



## CÁC HÀNH VI BỊ CẤM

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định.

2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chắn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

## CÁC HÀNH VI BỊ CẤM

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

\* Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.

\* Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định.

7, Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại [Điều 6 Luật Nhà ở 2014](#)

8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

*\* Luật Nhà ở Số 65/2014/QH13.*

- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của BXD – Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD (ngày 07/09/2021).*
- Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (ban hành ngày 28/01/2022) .*

*\* Cùng các quy định pháp luật liên quan.*



# VĂN BẢN PHÁP LÝ



# XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN !



*Tổng hợp, biên soạn: Nguyễn Anh Tuấn cùng cán bộ phòng HC-NS  
(HUDLANDTS) tháng 8/2021 – cập nhật bổ sung khi có thay đổi.*