

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*****&&&*****

QUY CHẾ

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ CỤM NHÀ CHUNG CƯ

.....

Căn cứ:

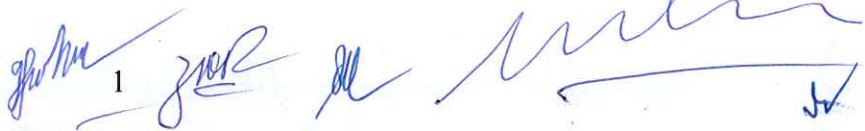
- Các quy định của pháp luật hiện hành của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có liên quan;
- Nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia.

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Trong Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì Cụm Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia (“**Quy Chế**”) này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan và bản Nội quy nhà chung cư (“**Nội Quy**”) do Chủ Đầu Tư ban hành kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và được sửa đổi, bổ sung từng thời kỳ:

- 1.1. “**Dự Án**” là dự án Khu Đô thị Vinhomes Gardenia, tại địa chỉ đường Hàm Nghi - phường Cầu Diễn - quận Nam Từ Liêm - thành phố Hà Nội;
- 1.2. “**Khu Căn Hộ**” là tập hợp những Căn Hộ thuộc Dự Án do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng;
- 1.3. “**Khu Thương Mại**” là toàn bộ phần diện tích thuộc các tầng/các khu được thiết kế nằm trong Dự Án để sử dụng cho mục đích làm kinh doanh như: Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hoặc các mục đích khác bao gồm cả diện tích sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ Sở Hữu Khác và các diện tích sở hữu chung của khu này và các hạng mục thiết bị thuộc sở hữu riêng để phục vụ cho Khu Thương Mại;
- 1.4. “**Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ**” là phần diện tích và các hạng mục thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Dự Án (không bao gồm các hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung với các Chủ Sở Hữu Khác) được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 của Quy Chế này;
- 1.5. “**Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án**” là phần diện tích và các hạng mục thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung giữa các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác trong Tòa Nhà được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Quy Chế này;

 1

- 1.6. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là người đứng tên trên Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (hoặc vợ/chồng của người đứng tên trên Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được ghi nhận có quyền sở hữu Căn Hộ) hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn Hộ thuộc Dự Án;
- 1.7. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu của các khu vực/ diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ;
- 1.8. **“Người Được Ủy Quyền Hợp Lệ”** là thành viên của Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý và/hoặc người của Chủ Đầu Tư được ủy quyền hợp lệ để thực hiện các công việc liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi theo quy định tại Quy Chế này;
- 1.9. **“Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là quỹ bảo trì của cụm Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia (gồm 03 Tòa nhà: A1, A2, A3) được hình thành trên cơ sở quy định của pháp luật và được quy định tại Điều 4 của Quy Chế này;
- 1.10. **“Công Ty Quản Lý”** là đơn vị ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

2.1. Phạm vi điều chỉnh

- (a) Quy Chế này quy định việc lập, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì đối với việc bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ và Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án (**“Các Hạng Mục Bảo Trì”**);
- (b) Quy Chế này không bao gồm quy định về quy trình bảo trì các phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Khác, các phần diện tích, tiện ích được tách riêng chỉ phục vụ cho Khu Thương Mại.

2.2. Đối tượng áp dụng

- (a) Chủ Đầu Tư;
- (b) Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- (c) Các Chủ Sở Hữu Khác;
- (d) Ban Quản Trị Khu Căn Hộ (**“Ban Quản Trị”**);
- (e) Công Ty Quản Lý.

II. QUỸ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 3. Mục đích sử dụng của Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

- 3.1. Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư được sử dụng để thanh toán cho toàn bộ chi phí bảo trì 



2

của Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ;

- 3.2. Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư được trích theo tỷ lệ tương ứng để thanh toán một phần cho chi phí bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án theo quy định tại Điều 9 của Quy Chế này.

Điều 4. Nguồn thu Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

Kinh phí bảo trì của Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư được thu từ các nguồn sau đây:

- 4.1. Đối với Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư bán, cho thuê mua thì Chủ Đầu Tư phải đóng 2% giá trị Căn Hộ bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua Căn Hộ mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua Căn Hộ;
- 4.2. Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư tại ngân hàng;
- 4.3. Kinh phí bảo trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng thêm trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu tại Điều 4.1 và Điều 4.2 ở trên không đủ chi trả chi phí bảo trì; mức thu và thời gian thu cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo nguyên tắc mức đóng góp được xác định theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ so với tổng diện tích sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Khu Căn Hộ;
- 4.4. Kinh phí bảo trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp trong trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì bắt buộc phải bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ đó gây ra;
- 4.5. Khoản tiền thu được do thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới trong quá trình bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì;
- 4.6. Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Quy Chế này và/hoặc Nội Quy sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 5. Nội dung chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

- 5.1. Quỹ Bảo Trì sẽ được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
- (a) Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì;
 - (b) Chi phí lập kế hoạch bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì);
 - (c) Chi phí kiểm tra thường xuyên, định kỳ và đột xuất Các Hạng Mục Bảo Trì;
 - (d) Chi phí quan trắc đối với Các Hạng Mục Bảo Trì có yêu cầu quan trắc;
 - (e) Chi phí bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì;
 - (f) Chi phí kiểm định chất lượng Các Hạng Mục Bảo Trì khi cần thiết; ✓

3



- (g) Chi phí sửa chữa, thay thế định kỳ và đột xuất Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (h) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (i) Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư (nếu có);
- (j) Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, lụt bão hoặc các nguyên nhân bất thường khác đối với Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (k) Các chi phí bảo trì khác theo quy định pháp luật.

5.2. Để làm rõ, Các Hạng Mục Bảo Trì đang còn trong thời hạn bảo hành và nội dung cần bảo trì thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hành của các bên liên quan thì không được sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư để chi trả cho việc bảo hành, bảo trì này. Các nhà thầu, nhà cung ứng liên quan tới hạng mục cần bảo hành phải chịu trách nhiệm bảo hành theo các thỏa thuận đã xác lập với Chủ Đầu Tư và theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Nguyên tắc chi của Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

6.1. Việc thực hiện chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư phải đảm bảo và tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

- (a) Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư sẽ được thu chi và hạch toán độc lập cho từng Tòa Nhà;
- (b) Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư của Tòa Nhà nào thì chỉ được sử dụng riêng cho Tòa Nhà ấy, không sử dụng nguồn quỹ bảo trì của Tòa Nhà này để chi, bù đắp cho các khoản phí bảo trì của Tòa Nhà khác. Theo đó, nếu Tòa Nhà nào chi hết quỹ bảo trì của mình, thì các Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đóng bổ sung quỹ bảo trì cho Tòa Nhà của mình theo quy định của Quy Chế này;
- (c) Chi phí bảo trì cho Các Hạng Mục Bảo Trì sẽ được thực hiện và trích tương ứng theo tỷ lệ phân bổ quy định tại Điều 9 Quy Chế này;
- (d) Nguồn kinh phí để bảo dưỡng (không bao gồm việc thay thế thiết bị, linh kiện và/hoặc các hạng mục cần thay thế khác), các Hạng Mục Bảo Trì có tổng giá trị dưới 500.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng*) (áp dụng cho một lần/đợt bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì) sẽ được trích từ Phí quản lý vận hành Nhà chung cư.

Nguồn kinh phí để bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa lớn Các Hạng Mục Bảo Trì có tổng giá trị từ 500.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng*) trở lên và/hoặc để thay thế thiết bị, linh kiện và/hoặc các hạng mục cần thay thế khác sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

6.2. Ban Quản Trị có trách nhiệm hoặc phối hợp với Công Ty Quản Lý tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, cụ thể như sau:

- (a) Hình thức lựa chọn nhà thầu:



- (i) Bắt buộc đấu thầu: Chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì có giá trị từ 500 triệu đồng trở lên;
 - (ii) Chào cạnh tranh: Chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì có giá trị từ 50 triệu đồng đến dưới 500 triệu đồng;
 - (iii) Lấy báo giá cạnh tranh: Chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì có giá trị dưới 50 triệu đồng.
- (b) Ban Quản Trị có trách nhiệm thành lập Tổ chấm thầu, bao gồm các thành phần sau đây:
- (i) Các thành viên Ban Quản Trị được phân công tham gia;
 - (ii) Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ am hiểu chuyên môn kỹ thuật, đấu thầu, đấu giá.
- (c) Phê duyệt kết quả đấu thầu:
- Ban Quản Trị phê duyệt kết quả đấu thầu trên cơ sở kết quả chấm thầu của Tổ chấm thầu. Để làm rõ, việc phê duyệt kết quả đấu thầu phải có sự tham gia và đồng ý của 100% các thành viên Ban Quản Trị đại diện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.
- (d) Công bố thông tin:
- Thông tin về đấu thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu phải được công bố công khai trên bảng tin của Khu Căn Hộ.
- (e) Quy định đấu thầu:
- Hội Nghị Nhà Chung Cư giao cho Ban Quản Trị hoàn thiện và ban hành Quy định đấu thầu, thanh quyết toán bảo trì phù hợp với Quy Chế này và các quy định khác của pháp luật.

- 6.3. Ban Quản Trị có trách nhiệm trực tiếp ký kết Hợp đồng bảo trì với đơn vị có tư cách pháp nhân để tiến hành bảo trì, bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì. Ban Quản Trị có thể ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thay mặt Ban Quản Trị liên hệ, đàm phán với nhà thầu để ký Hợp đồng bảo trì theo kế hoạch đã được Ban Quản Trị và/hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt.
- 6.4. Trường hợp Công Ty Quản Lý trúng thầu hoặc được Ban Quản Trị lựa chọn/chỉ định thực hiện việc bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì thì Ban Quản Trị sẽ ký Hợp đồng bảo trì với Công Ty Quản Lý để thể hiện nội dung bảo trì.

Điều 7. Quản lý Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

- 7.1. Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư sẽ do Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư cùng quản lý. Cụ thể như sau: Tòa Nhà nào thì sẽ lập quỹ bảo trì riêng cho Tòa Nhà đó. Theo đó, toàn bộ kinh phí bảo trì Khu Căn Hộ của mỗi Tòa Nhà sẽ được gửi vào tài khoản ngân hàng ("**Tài Khoản Quỹ**") và lập hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ("**Hợp Đồng Tiền Gửi**") tại một ngân hàng do Trưởng Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và toàn bộ thành viên Ban Quản Trị đại diện cho Tòa Nhà đó (gọi chung là "**Đồng Chủ Tài Khoản**") cùng đứng tên đại diện trên Tài


5

Khoản Quỹ và/hoặc Hợp Đồng Tiền Gửi có kỳ hạn theo Nghị quyết của Ban Quản Trị. Việc quản lý, sử dụng và rút tiền từ Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi sẽ được thực hiện theo các quy định của Quy Chế này.

7.2. Quản lý Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi

- (a) Các Đồng Chủ Tài Khoản phải thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của mình liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư theo Nghị quyết của Ban Quản Trị và chịu trách nhiệm trước Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung Cư về các vấn đề phát sinh thuộc trách nhiệm của mình.
- (b) Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi người do mình cử ra đứng tên Đồng Chủ Tài Khoản quản lý Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi bằng cách gửi văn bản thông báo cho Ban Quản Trị.

Trường hợp thay đổi Trưởng Ban Quản Trị là người đứng tên Đồng Chủ Tài Khoản phải có Nghị quyết Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua việc thay đổi này hoặc Nghị quyết của Ban Quản Trị trong thời gian chưa bầu thay thế được Trưởng Ban Quản Trị.

- (c) Trường hợp phát sinh thay đổi, sửa đổi, bổ sung liên quan đến các Đồng Chủ Tài Khoản, Hợp Đồng Tiền Gửi như được quy định tại Điều 7.1 trên đây, trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thay đổi đại diện của Chủ Đầu Tư và/hoặc kể từ ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định thay thế Trưởng Ban Quản Trị và/hoặc Ban Quản Trị ra Nghị quyết tạm thời thay thế người đứng tên Đồng Chủ Tài Khoản trong thời gian chờ bầu thay thế Trưởng Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đăng ký thay đổi thành viên Ban Quản Trị đại diện cho Chủ Đầu Tư và/hoặc thay đổi Trưởng Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền ra văn bản ghi nhận việc thay đổi các thành viên Ban Quản Trị nêu trên, Ban Quản Trị sẽ gửi thông báo cho ngân hàng nơi mở Tài Khoản Quỹ hoặc ký Hợp Đồng Tiền Gửi về việc thay đổi này.

7.3. Thực hiện các giao dịch từ Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi

- (a) Các giao dịch rút tiền từ Tài Khoản Quỹ, Hợp Đồng Tiền Gửi phải được thực hiện và ký tên bởi tất cả các Đồng Chủ Tài Khoản hoặc Người Được Ủy Quyền Hợp Lệ kèm theo Nghị quyết của Ban Quản Trị đối với mỗi lần giao dịch.
- (b) Nguyên tắc chi tiền từ Tài Khoản Quỹ:

Hồ sơ chi tiền từ Tài Khoản Quỹ bao gồm các giấy tờ sau:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ lý do chuyển tiền và số tiền cho bên thực hiện bảo trì;
- (ii) Biên bản cuộc họp/Nghị quyết của Ban Quản Trị về dự toán ngân sách và kế hoạch bảo trì;

- (iii) Kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì, bảo dưỡng đột xuất hoặc trong giai đoạn Ban Quản Trị không tổ chức được Hội nghị Nhà Chung Cư để thông qua kế hoạch bảo trì;
- (iv) Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật, hoặc hợp đồng ủy quyền cho Công Ty Quản Lý quản lý, chi hộ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư trên cơ sở phê duyệt của Ban Quản Trị;
- (v) Trường hợp phát sinh các công việc bảo trì đột xuất mà được phép chi theo Quy Chế này thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị chuyển tiền kèm theo Biên bản cuộc họp/Nghị quyết của Ban Quản Trị về nội dung chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư kèm theo hợp đồng bảo trì đã ký gửi ngân hàng nơi mở Tài Khoản Quỹ;
- (vi) Các khoản chi từ Tài Khoản Quỹ đều phải được thực hiện theo hình thức chuyển khoản.

(c) Nguyên tắc chi tiền từ Hợp Đồng Tiền Gửi:

- (i) Việc rút tiền từ Hợp Đồng Tiền Gửi chỉ thực hiện khi số tiền trong Tài Khoản Quỹ không đủ để thanh toán cho các khoản chi theo quy định tại Điều 5 của Quy Chế này;
- (ii) Toàn bộ số tiền được rút ra từ Hợp Đồng Tiền Gửi phải được chuyển thẳng vào Tài Khoản Quỹ trước khi thực hiện các giao dịch chi và thanh toán.

7.4. Ban Quản Trị sẽ thống nhất phân bổ tỷ lệ tiền trong Tài Khoản Quỹ và Hợp Đồng Tiền Gửi (đi kèm với kỳ hạn phù hợp) trong từng thời điểm căn cứ vào nhu cầu thực tế và kế hoạch bảo trì hàng năm đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị phê duyệt để tối ưu lợi ích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

7.5. Nguyên tắc lập Hợp Đồng Tiền Gửi:

- (a) Nhóm ngân hàng lựa chọn gửi: Các ngân hàng sẽ được ưu tiên gửi tiền là các ngân hàng có tổng tài sản lớn nhất, có uy tín và an toàn;
- (b) Kỳ hạn và lãi suất: Ban Quản Trị lựa chọn và quyết định kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng gửi tiền trên cơ sở ưu tiên ngân hàng có lãi suất cao nhất trong nhóm ngân hàng đủ điều kiện tại Mục (a) tại thời điểm gửi tiền hoặc các Hợp Đồng Tiền Gửi đáo hạn;
- (c) Điều kiện phê duyệt ngân hàng để gửi tiền và kỳ hạn gửi tiền: 100% các thành viên Ban Quản Trị, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
- (d) Công Ty Quản Lý có trách nhiệm hỗ trợ Ban Quản Trị theo dõi và thực hiện các công việc nêu tại Điều 7.5 này và cung cấp thông tin đầy đủ để Ban Quản Trị báo cáo tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

7.6. Nguyên tắc theo dõi thu, chi:

 7

Ban Quản Trị phân công người mở sổ sách theo dõi việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư từ Tài khoản Quỹ và Hợp Đồng Tiền Gửi.

Điều 8. Lập kế hoạch, phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì, thanh toán chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

8.1. Lập kế hoạch

- (a) Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị sẽ phối hợp lập kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì năm sau và các khoản chi phí phát sinh khác (trong đó được phép dự trù ngân sách dự phòng nhưng không quá 20% ngân sách bảo trì dự kiến hoặc 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*) tùy giá trị nào thấp hơn) để làm cơ sở trình Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt trước ngày 05 tháng 12 hàng năm;
- (b) Ban Quản Trị sẽ có trách nhiệm trình Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt kế hoạch bảo trì, trừ những kế hoạch được Hội Nghị Nhà Chung Cư ủy quyền cho Ban Quản Trị phê duyệt;
- (c) Để làm rõ, kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì sẽ bao gồm cả dự trù ngân sách cho việc bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì được thực hiện theo nguyên tắc như quy định tại Điều 9 dưới đây.

8.2. Phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì

8.2.1. Việc phê duyệt kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì hàng năm với mức kinh phí bảo trì và các khoản chi phí phát sinh khác được thực hiện như sau:

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền thông qua dự thảo quyết toán kinh phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì trong năm, dự thảo kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì của năm sau và các khoản chi phí khác phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì có giá trị trên 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*) và/hoặc có giá trị dưới 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*) nhưng Ban Quản Trị quyết định trình Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (áp dụng cho trường hợp Ban Quản Trị không thực hiện quyền phê duyệt/thông qua như được quy định tại Điều 8.2.1.(b) dưới đây);
- (b) Ban Quản Trị tại đây được Hội Nghị Nhà Chung Cư ủy quyền phê duyệt/thông qua các khoản chi phí khác phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua có giá trị dưới 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*), trừ trường hợp Ban Quản Trị có quyết định trình Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt/thông qua.

8.2.2. Quyết định bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì và chi tiêu kinh phí bảo trì

- (a) Trên cơ sở kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua nêu tại Điều 8.2.1 trên đây, khi phát sinh sự kiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, việc quyết định bảo trì và chi tiêu kinh phí bảo trì sẽ được thông qua khi được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý;

- (b) Khi phát sinh Các Hạng Mục Bảo Trì cần sửa chữa, thay thế, bảo trì, Công Ty Quản Lý sẽ lập đề xuất cho việc sửa chữa, thay thế các hạng mục cần bảo trì, sửa chữa, thay thế trình Ban Quản Trị quyết định theo quy định tại Điều 8.2.2.(a) trên đây;
- (c) Ban Quản Trị có trách nhiệm thẩm định, tổ chức lựa chọn nhà thầu kịp thời, không ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của Cư dân;
- (d) Việc tổ chức lựa chọn nhà thầu được thực hiện theo quy định tại Điều 6.2 trên đây.

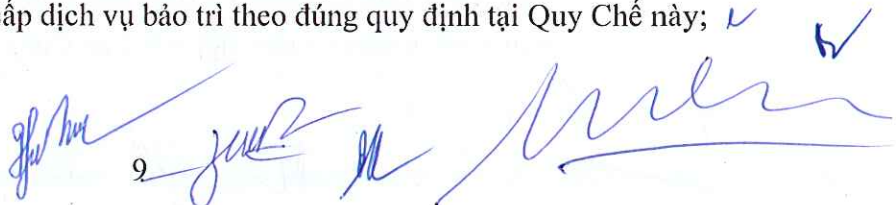
8.2.3. Thanh toán kinh phí bảo trì hàng năm

(a) Trường hợp ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thanh toán

- (i) Trong vòng 15 ngày kể từ ngày kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì hàng năm, các khoản chi phí phát sinh khác đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị phê duyệt/thông qua như được quy định tại Điều 8.2.1 nêu trên, nếu được Ban Quản Trị ủy quyền thanh toán, Công Ty Quản Lý sẽ được Ban Quản Trị phê duyệt tạm ứng theo dự toán ngân sách/các khoản chi phí phát sinh khác đã được duyệt để chủ động thanh toán Các Hạng Mục Bảo Trì đã được Ban Quản Trị phê duyệt theo hợp đồng ủy quyền tùy từng thời điểm; Để làm rõ, trong các trường hợp xảy ra những tình huống khẩn cấp, để đảm bảo hoạt động vận hành bình thường Khu Căn Hộ mà cần phải sửa chữa, bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì chưa được phê duyệt hoặc ngân sách bảo trì đã phê duyệt không còn đủ để tiến hành sửa chữa, bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, Ban Quản Trị có trách nhiệm phê duyệt các khoản chi phí phát sinh phục vụ cho việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì theo thời hạn được Công Ty Quản Lý yêu cầu;
- (ii) Định kỳ sáu tháng một lần, Công Ty Quản Lý phải lập báo cáo về công tác bảo trì và tổng hợp các chi phí liên quan thực hiện trong sáu tháng đó để trình Ban Quản Trị. Ban Quản Trị sẽ thực hiện thanh quyết toán số tiền bảo trì của quý trước trong vòng 15 ngày sau khi nhận được đầy đủ hồ sơ và báo cáo liên quan;
- (iii) Số tiền tạm ứng sẽ được trừ vào chi phí bảo trì của quý cuối cùng trong năm (quý IV);
- (iv) Công Ty Quản Lý phải lập báo cáo tổng kết, quyết toán về công tác bảo trì hàng năm trước ngày 10 tháng 12 của năm để trình Ban Quản Trị xem xét và công bố tại Hội Nghị Nhà Chung Cư hàng năm.

(b) Trường hợp không ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thanh toán

- (i) Ban Quản Trị sẽ trực tiếp chi thanh toán các khoản chi phí bảo trì cho các nhà thầu/đơn vị cung cấp dịch vụ bảo trì theo đúng quy định tại Quy Chế này; ✓



- (ii) Ban Quản Trị phải phân công người mở sổ sách theo dõi, lập báo cáo quyết toán về công tác bảo trì hàng năm trước ngày 10 tháng 12 hàng năm.

III. PHÂN BỐ CHI PHÍ BẢO TRÌ

Điều 9. Nguyên tắc phân bổ

- 9.1. Đối với chi phí bảo trì cho Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ:
Kinh phí bảo trì cho Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.
- 9.2. Đối với Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án
Kinh phí bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư theo tỷ lệ phân bổ như sau:

$$\text{Tỷ lệ Phân Bổ} = \text{GFA} / \sum \text{GFA}$$

Trong đó:

Tỷ Lệ Phân Bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư để thực hiện việc bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án.

GFA là tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn Hộ.

$\sum \text{GFA}$ là tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án.

- 9.3. Việc trích và sử dụng kinh phí từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư cho mục đích nêu tại Điều 3.2 nêu trên (sau đây gọi là "**Phần Trích Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư**") sẽ tuân thủ theo quy định tại Điều 10.3 của Quy Chế này.

Điều 10. Quản lý, lưu giữ hồ sơ liên quan đến việc thu, chi và sử dụng Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

- 10.1. Trường hợp Ban Quản Trị ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thanh toán chi phí bảo trì cho các nhà thầu/đơn vị cung cấp dịch vụ bảo trì, Công Ty Quản Lý phải lập, lưu giữ sổ theo dõi chi kinh phí bảo trì và các tài liệu kèm theo bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ kế toán, giấy tờ liên quan đến chi phí bảo trì v.v. để báo cáo Ban Quản Trị và phải lập quyết toán hàng năm. Ban Quản Trị sẽ phân công người mở sổ theo dõi, lưu hồ sơ phân thu và lập bảng quyết toán kinh phí bảo trì.
- 10.2. Trường hợp Ban Quản Trị trực tiếp thanh toán chi phí bảo trì cho các nhà thầu/đơn vị cung cấp dịch vụ bảo trì, Ban Quản Trị phải phân công người theo dõi thu, chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư, lưu giữ tất cả các hồ sơ cũng như lập bảng quyết toán kinh phí bảo trì.
- 10.3. Đối với Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án thuộc trách nhiệm quản lý và vận hành của Công Ty Quản Lý (như nêu trong Phụ lục Quy Chế này), việc bảo trì sẽ được tiến hành tương tự như đối với Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ

nhưng Công Ty Quản Lý sẽ gửi bản sao các chứng từ liên quan và yêu cầu các đơn vị liên quan chia sẻ chi phí phần thuộc trách nhiệm của các đơn vị đó (tức là phần còn lại sau khi lấy tổng chi phí bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung Của Dự Án trừ đi (-) Phần Trích Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư như quy định tại Quy Chế này). Trường hợp Công Ty Quản Lý không trực tiếp quản lý, vận hành, thì Ban Quản Trị sẽ phải đóng góp cho đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành tương ứng với Phần Trích Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư như quy định tại Quy Chế này.

Điều 11. Báo cáo định kỳ thu, chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư

Việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư được báo cáo cho Cư dân tại Hội Nghị Nhà Chung Cư hàng năm.

IV. HIỆU LỰC

Điều 12. Điều khoản thi hành

- 12.1. Quy Chế này được Hội Nghị Nhà Chung Cư Khu Căn Hộ Vinhomes Gardenia thông qua ngày 21/04/2019 và có hiệu lực kể từ ngày được thông qua.
- 12.2. Trong quá trình thực hiện, Quy Chế này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện cụ thể từng thời điểm.

PHỤ LỤC 01

CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ CHUNG CƯ, CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA DỰ ÁN¹

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “**Khu Căn Hộ**” được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở (bao gồm cả các căn hộ officetel có chức năng vừa để ở vừa làm văn phòng làm việc), không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như TTTM, VP, trường học, khu dịch vụ khác....;
- “**Diện Tích Thương Mại/Nhà Dịch Vụ**” là các diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại và không phải để ở;
- “**Dự Án**” là dự án Khu Đô Thị Vinhomes Gardenia, tại địa chỉ đường Hàm Nghi - phường Cầu Diễn - quận Nam Từ Liêm - thành phố Hà Nội;
- “**CSH Căn Hộ**” là chủ sở hữu từ một căn hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
- “**CSH Khác**” là chủ sở hữu của các khu vực/diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ;
- “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104179545 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009 (hoặc bên thứ ba kế thừa hợp pháp các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật);
- “**Nhà Chung Cư**” là tòa nhà chung cư A1, A2, A3 thuộc Dự Án bao gồm Khu Căn Hộ và Diện Tích Thương Mại/Nhà Dịch Vụ.

Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng Tòa Nhà (hoặc của cả Dự Án) và theo nguyên tắc sau:

- (i) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ;
- (ii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Diện Tích Thương Mại/Nhà Dịch Vụ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Diện Tích Thương Mại/Nhà Dịch Vụ và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Diện Tích Thương Mại/Nhà Dịch Vụ;
- (iii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung của Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- (iv) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác.

¹ Điều chỉnh tương ứng với Danh mục chung riêng đính kèm HDMB của từng Dự Án

1. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
	Khu vực công cộng trong Khu Căn Hộ			
1	• Không gian trong Khu Căn Hộ;	X		
	• Hành lang các tầng Khu Căn Hộ;			
	• Sảnh Khu Căn Hộ;			
	• Hệ thống cửa ở tầng hầm để ra vào riêng Khu Căn Hộ;			
	• Nhà sinh hoạt cộng đồng;			
	• Khu vực sân chung của Khu Căn Hộ.			
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng			
1	• Cầu thang bộ, sân thượng, mái của Tòa nhà, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, đường thoát hiểm;		X	
2	• Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.	X		
	Nơi để xe			
3	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp với quy định của pháp luật.	X		
	Hệ thống cấp điện			
4	• Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong Khu Căn Hộ;	X		
5	• Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ;	X		
6	• Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng căn hộ;	X		
7	• Hệ thống trạm cắt, hệ thống trạm biến áp, hệ thống dây dẫn cao thế;		X	

[Signature]

[Signature]

[Signature]

8	• Hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Khu Căn Hộ;	X		
	Hệ thống cấp thoát nước			
9	• Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái của các Tòa Nhà;			X
10	• Các téc/bồn chứa nước đặt tại tầng mái của từng Tòa Nhà để phục vụ riêng cho Khu Căn Hộ;	X		
11	• Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước chung của Dự Án đến các téc/bồn chứa nước của từng Tòa Nhà;		X	
12	• Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của từng Tòa Nhà về các căn hộ;	X		
13	• Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải;	X		
14	• Bể chứa nước chung của Dự Án, Tòa Nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án;			X
15	• Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải của Tòa Nhà;		X	
16	• Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố;			X
17	• Trạm xử lý nước thải của Dự Án.			X
	Hệ thống bể phốt			
18	Hệ thống bể phốt chung của Tòa Nhà.		X	
	Hệ thống ĐHKK, thông gió			
19	• Điều hoà, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hoà hành lang Khu Căn Hộ;	X		
20	• Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh Khu Căn Hộ;	X		
21	• Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang.		X	
	Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác			
22	• Hệ thống mạng truyền hình;		X	
23	• Hệ thống mạng điện thoại, internet.		X	
24	Hệ thống thang máy trong nhà dành riêng cho Khu Căn Hộ	X		
	Hệ thống Camera			
25	• Hệ thống Camera của Khu Căn Hộ;	X		

26	• Hệ thống Camera của Dự Án.			X
	Hệ thống âm thanh			
27	• Hệ thống âm thanh của Khu Căn Hộ;	X		
28	• Hệ thống âm thanh của Dự Án;			X
29	• Hệ thống chống sét;		X	
30	• Hệ thống tiếp địa của tủ điện.		X	
	Hệ thống PCCC			
31	• Hệ thống PCCC của Khu Căn Hộ;	X		
32	• Hệ thống PCCC của Tòa Nhà;		X	
33	• Hệ thống PCCC khác (nếu có) nằm trong phạm vi từng ô đất xây dựng công trình nhưng không bao gồm hệ thống PCCC của Khu Căn Hộ.			X
	Hệ thống khác			
34	• Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ Khu Căn Hộ và/hoặc Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có);	X		
35	• Khu vực gom rác tại các tầng của Tòa Nhà.		X	
	Hệ thống cấp nước nóng – heatpump			
36	• Hệ thống đun nước nóng;	X		
37	• Hệ thống ống cấp nước nóng, bơm tuần hoàn và đồng hồ đo nước nóng.	X		
38	Hệ thống máy phát điện dự phòng			X
39	Lư hóa vàng phục vụ cho Khu Căn Hộ	X		

Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục 1 phần A trên phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các CSH Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và đơn vị quản lý Khu Căn Hộ liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các CSH Căn Hộ đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH Căn Hộ vào từng thời điểm.

2. Các công trình, tiện ích được sử dụng chung

STT	Nội dung	Được sử dụng chung của các CSH Căn Hộ	Được sử dụng chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư)	Được sử dụng chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)	Nguyên tắc sử dụng
	Các công trình, tiện ích gia tăng				Các CSH Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự Án do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ định trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích được sử dụng chung này, và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà Bên Mua được hưởng theo thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Đầu Tư; trong đó phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì của Khu Căn Hộ.
1	Khu vực tiếp khách (Lounge) tại mỗi Tòa Nhà (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm).	X			
2	Các tài sản, trang thiết bị, tiện ích, diện tích tại bể bơi trong nhà (các hạng mục này sẽ theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm).	X			
	Khu vực, hộp kỹ thuật				
3	Khu vực, hộp kỹ thuật đặt ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ cho Khu Căn Hộ và/hoặc phục vụ cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có).	X			

4	Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ chung cho Tòa Nhà theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có).		X		
5	Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ chung cho Dự Án theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có).			X	
	Hệ thống giao thông				Các CSH Căn Hộ và các CSH Khác có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự Án do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ định trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích chung, và đóng góp các chi phí phát sinh liên quan theo nguyên tắc nêu tại mục 3.2 dưới đây, trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà Bên Mua được hưởng theo thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.
6	Lối đi bộ, sân vườn, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình và bên ngoài Tòa Nhà.			X	
	Hệ thống chiếu sáng đô thị				
7	Hệ thống chiếu sáng đô thị đi theo hệ thống giao thông nêu trên.			X	
	Hệ thống PCCC khu đô thị				
8	Trụ cứu hỏa, ống cấp nước PCCC lấy nguồn từ đường ống cấp nước của thành phố.			X	
	Hệ thống hào kỹ thuật				
9	Hệ thống hào kỹ thuật đi theo hệ thống giao thông nêu trên (nếu có).			X	
	Hệ thống quản lý chất thải rắn				
10	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của khu đô thị theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư với cơ quan quản lý môi trường của thành phố (tùy thực tế).			X	
11	Khu vực vườn hoa, công viên			X	
12	Hệ thống Camera an ninh chung cho toàn Dự Án			X	

3. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại mục 1 và 2 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền./

