

**MẪU HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
(KHU CĂN HỘ)**

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(số:...../.....)

KHU CĂN HỘ -

Giữa

.....

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

.....,

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
*******&&&*******

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(số:/.....)

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Xây Dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- 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;
- Thông tư số [28/2016/TT-BXD](#) ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số [10/2015/TT-BXD](#) ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số [11/2015/TT-BXD](#) ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số [02/2016/TT-BXD](#) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.

Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (“**Hợp Đồng**”) này được lập và ký vào ngày tháng năm bởi và giữa Các Bên sau đây:

I. BÊN THUÊ DỊCH VỤ QUẢN LÝ

(Sau đây gọi tắt là “**Bên A**”)

và
II.

BÊN CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Mã số Doanh nghiệp :.....
Địa chỉ :
Điện thoại : Fax:
Tài khoản số : tại Ngân hàng
Mã số thuế :
Đại diện bởi : Chức vụ:
Theo Văn bản ủy quyền số¹ của ngày/...../.....
(Sau đây gọi tắt là “**Bên B**”)
(**Bên A** và **Bên B** gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

XÉT RÀNG:

(A) Bên A là bên có quyền quản lý Khu Căn Hộ..., địa chỉ: (“**Khu Căn Hộ**”) theo quy định pháp luật và mong muốn thuê Bên B cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Khu Căn Hộ cho Bên A;

(B) Bên B là một doanh nghiệp có chức năng, chuyên môn về quản lý và vận hành nhà chung cư, mong muốn được cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Khu Căn Hộ cho Bên A,

DO VẬY, TẠI ĐÂY, Các Bên cùng nhau thống nhất ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI:

Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a. “**Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ**” là [điền nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật].
- b. “**Cư Dân**” là cá nhân ở, sinh sống hoặc cư trú tại Khu Căn Hộ có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp Căn Hộ bao gồm: [điền nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật].
- c. “**Dịch Vụ Quản Lý**” có nghĩa là các dịch vụ quản lý và vận hành Khu Vực Quản Lý do Bên B cung cấp theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.
- d. “**Dịch Vụ Gia Tăng**” có nghĩa là các dịch vụ ngoài Dịch Vụ Quản Lý do Bên B và/hoặc các nhà thầu của Bên B cung cấp được quy định cụ thể tại Điều 2.4 của Hợp Đồng này.
- e. “**Hệ Thống Kỹ Thuật**” là [điền nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật];
- f. “**Khu Vực Quản Lý**” là [điền nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật];
- g. “**Ngày, tháng**” được tính theo ngày, tháng dương lịch, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.
- h. “**Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng**” là phí dịch vụ Cư Dân có trách nhiệm thanh toán để được cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý trong một (01) tháng như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng;
- i. “**Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng**” là các khoản chi phí phải trả như quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng để được cung cấp Dịch Vụ Gia Tăng.

¹ Nếu người ký Hợp Đồng của Bên B không phải là người đại diện theo pháp luật

- j. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là tất cả những sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Những sự kiện này bao gồm động đất, bão lớn, lũ lụt, hoả hoạn, đình công (không do lỗi của Bên B), chiến tranh, nổi loạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia, dịch bệnh hoặc các trường hợp thiên tai khác hay sự kiện khác nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của Các Bên.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

- II.1** Bên A đồng ý thuê Bên B và Bên B đồng ý cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và cung cấp Dịch Vụ Gia Tăng cho Cư Dân thuộc Khu Căn Hộ theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này.
- II.2** Bên B cam kết thực hiện Dịch Vụ Quản Lý cho:
- Tên nhà chung cư/cụm nhà chung cư: *[Tên nhà chung cư/cụm nhà chung cư]*
 - Loại nhà chung cư: *[Ghi rõ Nhà chung cư thuộc loại công trình chỉ có mục đích để ở hoặc công trình hỗn hợp gồm để ở và kinh doanh dịch vụ.]*
 - Vị trí nhà chung cư: *[Địa chỉ của Nhà chung cư]*
 - Quy mô nhà chung cư (số tầng, số căn hộ): *[Ghi rõ số tầng và số căn hộ.]*
 - Các công trình phục vụ cho sinh hoạt của Cư Dân: *[Ghi rõ các trình (nếu có)]*
- II.3** Nội dung và phạm vi của Dịch Vụ Quản Lý được quy định chi tiết tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- II.4** Nội dung và phạm vi của Dịch Vụ Gia Tăng được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG, GIA HẠN VÀ CHẤM DỨT HIỆU LỰC

- 3.1 Hợp Đồng này có thời hạn là năm (sau đây gọi là “**Thời Hạn**”) bắt đầu kể từ ngày đến hết ngày/...../..... .
- 3.2 Trong vòng [.....] tháng trước khi kết thúc Thời Hạn, nếu Các Bên đồng ý gia hạn Thời Hạn, Các Bên sẽ thỏa thuận và thống nhất các điều khoản và điều kiện của việc gia hạn Thời Hạn bao gồm cả việc điều chỉnh Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng, Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng và/hoặc các nội dung khác của Hợp Đồng. Việc gia hạn Thời Hạn sẽ được Các Bên thống nhất bằng văn bản.
- 3.3 Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
- Một trong Các Bên không tuân thủ hoặc không thực hiện điều khoản của Hợp Đồng này mà việc không tuân thủ hoặc không thực hiện đó vẫn tiếp tục tái diễn hoặc không được khắc phục sau thời hạn [.....(.....)] ngày kể từ khi một Bên đã thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc không thực hiện hoặc không tuân thủ đó;
 - Bên B chấm dứt hoạt động, bị thu hồi giấy phép hoạt động, giải thể, phá sản;
 - Hết thời hạn Hợp Đồng mà Các Bên không thống nhất được việc gia hạn Thời Hạn như quy định tại Điều 3.2 trên đây;

- d. Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng này;
- e. Khu Vực Quản Lý bị hư hỏng toàn bộ;
- f. Do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 7 dưới đây;
- g. Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 4.5 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 4: PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG, PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ GIA TĂNG HÀNG THÁNG, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1 Các Bên thống nhất rằng Bên B sẽ được hưởng Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này. Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng sẽ được tính kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao theo quy định tại Điều 5.1 của Hợp Đồng này.
- 4.2 Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng quy định tại Điều 4.1 nêu trên đã bao gồm các chi phí để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý tại Khu Vực Quản Lý quy định tại Điều 2.2 nhưng không bao gồm các chi phí cho các Dịch Vụ Gia Tăng nêu tại Điều 2.3 và các chi phí sau:
 - a. Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ đối với các Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung có giá trị trên 500.000/đồng
 - b. Chí phí điện, nước lạnh, nước nóng, phí gửi xe và các dịch vụ gia tăng khác...
 - c.²

[Điền các chi phí không bao gồm trong Phí Dịch Vụ theo thỏa thuận của Các Bên và phù hợp với quy định của pháp luật].

- 4.3 Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng sẽ được Bên B thu từ các Cư Dân của từng Căn Hộ trong Khu Vực Quản Lý theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.
- 4.4 Trường hợp các Cư Dân chậm thanh toán/không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng, Bên B có quyền:
 - a. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là% lãi suất của Ngân hàng (“**Lãi Suất Quá Hạn**”) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế; và/hoặc
 - b. Ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và/hoặc Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho Khu Vực Quản Lý tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này đối với các Căn Hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp Cư Dân sinh sống, cư trú và/hoặc có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp Căn Hộ đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai (mỗi lần thông báo cách nhau ít nhất 3 ngày làm việc) yêu cầu nộp Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng do Bên B thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này; và/hoặc
 - c. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Nội quy Khu Căn Hộ.

² Điền theo thỏa thuận của các bên từng thời điểm.

4.5 Trong trường hợp giá nhiên liệu, nguyên liệu, năng lượng trên địa bàn tăng dẫn đến chi phí cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Dịch Vụ Gia Tăng tăng thì Bên B có quyền, trên cơ sở tính toán hợp lý phù hợp với các quy định pháp luật liên quan, đề xuất bằng văn bản việc tăng Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng và/hoặc các khoản chi phí khác được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường. Các Bên thống nhất rằng Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng mới sẽ chỉ được áp dụng khi Bên A chấp thuận bằng văn bản.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được mức Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng Hàng Tháng mới và/hoặc các khoản chi phí được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng thì các Bên sẽ thỏa thuận để điều chỉnh/cắt giảm phạm vi dịch vụ cung cấp tương ứng với mức Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng đang áp dụng, theo đó:

- a. Nếu thống nhất, Các Bên sẽ ký phụ lục sửa đổi, bổ sung tương ứng của Hợp Đồng này; hoặc
- b. Nếu Các Bên không thống nhất được nội dung điều chỉnh thì Bên B có quyền xem xét chấm dứt Hợp Đồng và trong trường hợp này, quyền, nghĩa vụ của Các Bên sẽ được giải quyết như trường hợp Hợp Đồng chấm dứt do kết thúc Thời Hạn. Theo đó, Bên B sẽ thông báo trước bằng văn bản cho Bên A ngày về việc chấm dứt Hợp Đồng. Các Bên vẫn có nghĩa vụ tuân thủ đúng các quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

Theo Hợp Đồng này, Bên B có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 5.1 Trong vòng³ ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này hoặc theo thông báo của Bên A, Bên B sẽ nhận bàn giao Khu Vực Quản Lý và Các Bên sẽ tiến hành lập biên bản bàn giao đính kèm Hợp Đồng này (gọi tắt là “**Biên Bản Bàn Giao**”).
- 5.2 Cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng.
- 5.3 Bên cạnh việc kiểm tra định kỳ, trong trường hợp có các thông báo đột xuất của Bên A và/hoặc Cư Dân trong Tòa Nhà, Bên B sẽ cử nhân viên kỹ thuật của mình để xử lý các sự cố trong thời hạn⁴ ngày đối với các trường hợp đơn giản, đối với các trường hợp phức tạp thì thời gian xử lý sự cố sẽ theo sự thống nhất Các Bên.
- 5.4 Vận hành, kiểm soát và quản lý toàn bộ Hệ Thống Kỹ Thuật, an ninh, bảo vệ... và các dịch vụ khác quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này một cách tốt nhất, đảm bảo cho hoạt động bình thường của Khu Vực Quản Lý (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên, các hỏng hóc cần phải thực hiện việc sửa chữa, bảo trì).
- 5.5 Trường hợp cần đảm bảo chất lượng của Khu Căn Hộ, Bên B có quyền đề xuất bằng văn bản gửi Bên A về kế hoạch bảo trì, duy tu, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn Hệ Thống Kỹ Thuật và dự toán chi phí để Bên A xem xét, phê duyệt.
- 5.6 Hướng dẫn các Cư Dân trong Khu Vực Quản Lý mua các loại bảo hiểm tài sản/hỏa hoạn/trách nhiệm dân sự cần thiết theo quy định của pháp luật.

³ Từ 5 - 10 ngày

⁴ Từ 3 - 5 ngày

- 5.7 Tiếp nhận các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến Khu Vực Quản Lý từ Bên A, cũng như có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ, tài liệu liên quan cần thiết trong trường hợp được Bên A bàn giao.
- 5.8 Tiếp nhận tất cả những khiếu nại liên quan đến dịch vụ của Khu Vực Quản Lý, giải quyết nhanh chóng hiệu quả các vấn đề có liên quan và báo cáo, phối hợp với Bên A để xử lý kịp thời khi cần thiết.
- 5.9 Có quyền phối hợp với Bên A đề nghị các đơn vị cung cấp ngừng cung cấp điện, nước hoặc dịch vụ liên quan khác đối với Căn Hộ khi Cư Dân sinh sống, cư trú và/hoặc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp Căn Hộ không thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc đóng Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác (nếu có) đồng thời thông báo cho Bên A biết và cùng phối hợp giải quyết.
- 5.10 Được quyền ký hợp đồng với bên thứ ba/nhà thầu để thực hiện một số công việc, cung cấp một số dịch vụ thuộc phạm vi Dịch Vụ Quản Lý/Dịch Vụ Gia Tăng trong Hợp Đồng này.
- 5.11 Được thể hiện logo/thương hiệu của Bên B trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và được treo bảng hiệu của Bên B tại Khu Vực Quản Lý với vị trí, kích thước và hình thức phù hợp theo quy định pháp luật.
- 5.12 Được khai thác, cung cấp các dịch vụ tại Khu Vực Quản Lý để tăng thêm doanh thu và chia sẻ khoản doanh thu này với Bên A theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này để làm quỹ cộng đồng phục vụ lợi ích chung của Cư Dân.
- 5.13 Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- 6.1 Tuân thủ các cam kết liên quan đến việc vận hành Khu Vực Quản Lý và hoạt động chung của Tòa Nhà. Cung cấp và bàn giao cho Bên B toàn bộ các tài liệu, bản vẽ cần thiết, liên quan đến việc quản lý, vận hành Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ và việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Dịch Vụ Gia Tăng theo quy định của Hợp Đồng này.
- 6.2 Bên A/Cư Dân có trách nhiệm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên B ra vào Khu Vực Quản Lý để thực hiện dịch vụ theo Hợp Đồng này.
- 6.3 Xem xét, phê duyệt kế hoạch do Bên B trình và dự trù ngân sách cho việc bảo trì, sửa chữa lớn định kỳ và đột xuất đối với các hạng mục như các Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ thuộc Khu Vực Quản Lý định kỳ hàng năm. Ký hợp đồng bảo trì, sửa chữa với Bên B hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ bảo trì, sửa chữa để bảo trì và sửa chữa Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ.
- 6.4 Mua đầy đủ các loại bảo hiểm tài sản/hỏa hoạn/trách nhiệm dân sự cần thiết theo quy định của pháp luật.
- 6.5 Bên A thu xếp và đảm bảo rằng Bên B được quyền sử dụng đầy đủ và riêng biệt trên cơ sở không thu phí trong toàn bộ Thời Hạn đối với một phần diện tích thuộc Khu Vực Quản Lý

(sau đây gọi “**Diện Tích Làm Việc**”) để Bên B sử dụng làm (i) địa điểm làm việc của cán bộ, nhân viên; (ii) nơi lưu trữ các hợp đồng, hồ sơ, tài liệu kỹ thuật; (iii) kho chứa hàng hóa, vật dụng, công cụ; (iv) khu phụ trợ trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý, Dịch Vụ Gia Tăng; Gửi cho Bên B sơ đồ mặt bằng và các thông tin liên quan đến Diện Tích Làm Việc.

6.6 Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 3.3 thì Bên A phải thanh toán cho Bên B đầy đủ các khoản phí mà Bên A/Cư Dân đã sử dụng cho tới thời điểm Các Bên chấm dứt Hợp Đồng này.

6.7 Phối hợp và hỗ trợ Bên B nhắc nhở Cư Dân thực hiện các nghĩa vụ có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư, Ví dụ như việc tuân thủ đầy đủ Nội quy Khu Căn Hộ, trách nhiệm mua bảo hiểm theo quy định pháp luật, thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác theo quy định của Hợp Đồng.

6.8 Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

ĐIỀU 7: SỬA CHỮA, THAY THẾ THIẾT BỊ, MÁY MÓC, KHẮC PHỤC SỰ CỐ

7.1 Trong trường hợp cần phải sửa chữa, thay thế thiết bị, máy móc đối với Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ hoặc tiến hành việc bảo trì đối với Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ thì Bên B sẽ gửi thông báo bằng văn bản nêu rõ tính khẩn cấp gửi Bên A và Bên A có trách nhiệm xem xét và thông báo kết quả phê duyệt phương án, chi phí và tạm ứng chi phí trong thời gianh (giờ) kể từ khi nhận thông báo để Bên B thực hiện việc sửa chữa, thay thế thiết bị, máy móc, khắc phục sự cố theo đúng phương án đã được Bên A phê duyệt hoặc Bên A thuê đơn vị khác thực hiện (trong trường hợp này, Bên A phải có văn bản thông báo gửi tới Bên B).

7.2 Trường hợp Bên A không xem xét và phê duyệt phương án sửa chữa như quy định tại Điều 7.1 này thì Bên B không chịu trách nhiệm về mọi hậu quả nào phát sinh từ các sự việc và sự cố nêu trên cũng như không có trách nhiệm bồi thường bất kỳ thiệt hại nào đối với các thiệt hại xảy ra (nếu có).

ĐIỀU 8: GIỚI HẠN TRÁCH NHIỆM

8.1 Bên B không chịu trách nhiệm đối với:

- a. Việc vận hành, hỏng hóc, sự cố... đối với các thiết bị máy móc, tài sản trong diện tích sử dụng riêng của Cư Dân và/hoặc không nằm trong Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ do Các Bên đã thỏa thuận thuộc phạm vi quản lý quy định tại Hợp Đồng này.
- b. Các chi phí sửa chữa, thay thế hoặc bồi thường trong các trường hợp thiệt hại, hỏng hóc đối với các thiết bị máy móc, tài sản thuộc Khu Vực Quản Lý, Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ mà Bên B chứng minh được do lỗi sử dụng sai công năng, tự ý sửa chữa, lắp đặt thêm, bổ sung, mua mới của Ban Quản Trị/Cư Dân/Bên thứ 3 khác gây ra.
- c. Các chi phí sửa chữa, thay thế hoặc bồi thường trong các trường hợp thiệt hại, hỏng hóc đối với các thiết bị máy móc, tài sản thuộc Khu Vực Quản Lý, Hệ Thống Kỹ Thuật, Công Trình

Tiện Ích Chung Của Khu Căn Hộ mà Bên B chứng minh được không phải do lỗi của Bên B gây ra (ví dụ do hao mòn, quá tải hoặc đến kỳ hạn phải thay thế, sửa chữa).

8.2 Trường hợp Bất Khả Kháng:

- a. Không Bên nào phải chịu trách nhiệm cho việc không thực hiện các nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này khi nguyên nhân của việc không thực hiện đó xuất phát từ các Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên đồng ý rằng mọi trường hợp khó khăn về tài chính dẫn đến việc không thanh toán hoặc không thanh toán đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- b. Bất kỳ Bên nào viện dẫn Sự Kiện Bất Khả Kháng như là lý do để biện minh cho việc không tuân thủ một nghĩa vụ nào đó thì phải có trách nhiệm chứng minh rằng: (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng đó đã xảy ra trên thực tế; và (ii) Bên đó đã áp dụng các biện pháp hợp lý (tùy theo hoàn cảnh) để giảm thiểu sự chậm trễ hay các tổn thất phát sinh, và phải thông báo kịp thời về Sự Kiện Bất Khả Kháng cũng như việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ của mình cho Bên kia. Các Bên sẽ đàm phán, thương lượng và tìm giải pháp để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đối với việc thực hiện Hợp Đồng này.
- c. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời gian tạm ngưng thực hiện nghĩa vụ sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng nghĩa vụ không thể thực hiện được các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.
- d. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên B tạm ngưng thực hiện một phần nghĩa vụ quản lý của mình thì Bên A/Cư Dân vẫn phải trả Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác theo quy định của Hợp Đồng (tương ứng với phần dịch vụ được cung cấp) cho Bên B trong thời gian tạm ngưng đó.
- e. Trong trường hợp xảy ra sự kiện Bất Khả Kháng mà Bên B tạm ngưng toàn bộ nghĩa vụ của mình thì Bên A/Cư Dân không phải trả Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng và/hoặc Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác theo quy định của Hợp Đồng cho Bên B trong thời gian tạm ngưng đó.

ĐIỀU 9. KHAI THÁC, CUNG CẤP DỊCH VỤ PHỤ

9.1 Bên A có quyền và trách nhiệm sau đây:⁵

- a. Trong thời hạn Hợp Đồng này, Bên A ủy quyền cho Bên B được quyền tìm kiếm, khai thác môi giới, kinh doanh các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung của Khu Căn Hộ như thu phí quảng cáo, bảng hiệu, khai thác mặt bằng trống, các dịch vụ khác.... Việc khai thác này phải đảm bảo không được làm ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư của Bên B, mỹ quan, môi trường và trật tự công cộng tại Khu Căn Hộ.
- b. Được nhận ...%⁶ số tiền thu từ khai thác dịch vụ quy định tại Điều này để Bên A bổ sung vào nguồn quỹ nhằm thực hiện các hoạt động phục vụ lợi ích chung cho Khu Căn Hộ.

⁵ Phù hợp với quy định tại Điều 15 mẫu Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ban hành kèm thông tư 02/2016/TT-BXD

⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

9.2 Bên B có quyền và trách nhiệm sau đây:

- a. Theo sự ủy quyền của Bên A, được quyền tìm kiếm đối tác và quản lý việc khai thác, lắp đặt quảng cáo, băng hiệu và các dịch vụ khác nhằm mục đích gia tăng nguồn thu cho Khu Vực Quản Lý. Mức phí được hưởng là ...%⁷ giá trị thu từ việc khai thác và quản lý dịch vụ quy định tại Điều 9.1.a;
- b. Được quyền tham gia dự thầu khai thác dịch vụ Khu Vực Quản Lý (nếu có) theo chỉ định hoặc mời thầu từ Bên A.

ĐIỀU 9: BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

Khi một Bên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ của mình quy định trong Hợp Đồng này, Bên vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho Bên bị vi phạm toàn bộ các thiệt hại, tổn thất mà Bên bị vi phạm phải chịu phù hợp với các quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 10.1 Hợp Đồng này được hiểu và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 10.2 Trong trường hợp phát sinh những vấn đề liên quan chưa được thoả thuận tại Hợp Đồng, Các Bên sẽ thống nhất bổ sung và ghi nhận tại Phụ lục Hợp Đồng.
- 10.3 Các Bên cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm. Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, nếu không giải quyết được bằng thương lượng thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Toà án có thẩm quyền.
- 10.4 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản gốc. Mỗi Bên giữ 02 (hai) bản để cùng thực hiện.

....., ngày tháng năm

Đại diện của Các Bên ký xác nhận

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

Người ký: _____

Người ký: _____

Chức vụ: _____

Chức vụ: _____

⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

PHỤ LỤC 01 – NỘI DUNG VÀ PHẠM VI DỊCH VỤ QUẢN LÝ⁸

(Đính kèm Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý số/.....)

A. Dịch Vụ Quản Lý bao gồm các dịch vụ sau

1. Dịch vụ vận hành Hệ Thống Kỹ Thuật của Khu Căn Hộ:

.....

2. Các dịch vụ vệ sinh:

.....

3. Các dịch vụ lễ tân, bảo vệ:

.....

4. Các dịch vụ khác

- Chi phí Lương cho Ban Quản Trị: Tối đa không quá/Tòa nhà Chung cư
- Chi phí hoạt động của Ban Quản Trị: Tối đa không quá/Tòa nhà Chung cư
- Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ đối với các Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung có giá trị dưới 500.000/đồng và thời gian khấu hao, thay thế dưới 6 tháng;
-

B. Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các dịch vụ sau

.....

....., ngày tháng năm

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

Người ký: _____

Chức vụ: _____

Người ký: _____

Chức vụ: _____

⁸ Nội Dung dịch vụ điền theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật

PHỤ LỤC 02 – NỘI DUNG VÀ PHẠM VI DỊCH VỤ GIA TĂNG⁹

(Đính kèm Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý số/.....)

1. **Dịch vụ cung cấp nước nóng:**
.....
2. **Dịch Vụ Trưng giữ xe máy, ô tô:**
.....
3. **Các dịch vụ khác ...**

....., ngày tháng năm

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

Người ký: _____
Chức vụ: _____

Người ký: _____
Chức vụ: _____

⁹ Điền theo thỏa thuận của Các bên

PHỤ LỤC 03 – PHÍ DỊCH VỤ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý số/.....)

1. **Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng**

Các Bên thống nhất rằng Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng của Bên B để thực hiện việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này được xác định theo từng Căn Hộ, cụ thể như sau:

Phí Dịch Vụ Quản Lý Hàng Tháng = Đơn Giá Dịch Vụ nhân (x) Tổng Diện Tích Căn Hộ

Trong đó:

Đơn Giá Dịch Vụ Quản Lý:VNĐ/m²/tháng (...), chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật. Diện tích căn hộ để tính Dịch Vụ Quản Lý được tính theo cách đo Thông Thủy.

Tổng Diện Tích Căn Hộ được xác định theo Biên Bản Bàn Giao 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 (nếu có).

2. **Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng**

.....

3. **Thời hạn thanh toán:**

4. **Phương thức thanh toán:**

....., ngày tháng năm

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

Người ký: _____

Chức vụ: _____

Người ký: _____

Chức vụ: _____

PHỤ LỤC 4
KHAI THÁC KINH DOANH CÁC HẠNG MỤC THUỘC QUYỀN SỞ HỮU CHUNG ¹⁰
(Đính kèm Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý số/.....)

¹⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật tùy từng thời điểm