Mẫu Hợp Đồng Ủy Quyền Quản Lý Nhà Ở Cho Thuê

Thông báo số 1080264472 / Đài Nội Địa Tự của Bộ Nội chính ngày 05 tháng 09 năm 2019

Thời hạn xét duyệt Hợp đồng

Hợp đồng ủy quyền quản lý thuê nhà ở cho thuê (sau đây gọi tắt là Hợp đồng này) đã được Bên ủy quyền mang về xét duyệt trong __ ngày từ ngày __ tháng __ năm __ (thời hạn xét duyệt Hợp đồng ít nhất là 3 ngày).

Bên ủy quyền (Bên cho thuê) ký tên và đóng dấu:

Bên được ủy quyền (doanh nghiệp đại diện quản lý nhà ở cho thuê) ký tên và đóng dấu:

Các bên ký kết Hợp đồng gồm Bên ủy quyền ___, Bên được ủy quyền ___, nay về việc thay mặt quản lý nhà ở cho thuê, hai bên đồng ý các điều khoản Hợp đồng này như sau:

Điều 1: Tài sản được ủy quyền quản lý

I. Đánh dấu nhà ở cho thuê:

(I) Số nhà: Tầng __ - __, số __, hẻm __, ngõ __, đoạn __, phố (đường) __, xã (khu, thành phố, thị trấn) __, huyện (thành phố) __ (lô đất tọa lạc tại số lô __, đoạn nhỏ __, đoạn __). Trường hợp không có số nhà, mã số đăng ký thuế nhà đất: ___ hoặc sơ đồ vị trí lô đất.

(II) Mã số công trình phần sở hữu riêng __, phạm vi quyền lợi __, tổng diện tích __mét vuông.

1. Diện tích công trình chính:
   __ tầng với diện tích __ mét vuông, __ tầng với __ diện tích __ mét vuông, __ tầng với __ diện tích __ mét vuông, tổng cộng __ mét vuông, mục đích sử dụng __.
2. Mục đích sử dụng công trình phụ __, diện tích __ mét vuông.

(III) Mã số công trình phần sở hữu chung __, phạm vi quyền lợi __, diện tích phần sở hữu __ mét vuông.

(IV) Chỗ để xe: □Có (_ chỗ để xe ô tô, _ chỗ để xe máy) □Không có.

(V) □Có □Không có thiết lập các quyền lợi khác, nếu có, loại quyền lợi: __.

(VI) □Có □Không có đăng ký kê biên.

II. Phạm vi ủy quyền quản lý:

(I) □Toàn bộ □Một phần nhà ở cho thuê: Tầng thứ __ □Số phòng __ phòng □Phòng thứ __, diện tích __ mét vuông.

(II) Chỗ để xe: (Nếu không có thì miễn điền)

1. Chủng loại và mã số chỗ để xe ô tô:
   Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __ □Chỗ để xe mặt bằng □Chỗ để xe cơ khí, mã số __.
2. Chỗ để xe máy:
   Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __, mã số __, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.
3. Thời gian sử dụng:
   □Cả ngày □Ban ngày □Ban đêm □Khác ___.

(III) Thiết bị phụ trợ đi kèm cho thuê:

□Có □Không có thiết bị phụ trợ, nếu có, ngoài danh mục thiết bị phụ trợ riêng ra, chi tiết như Phiếu xác nhận hiện trạng của tài sản được ủy quyền quản lý đính kèm.

(IV) Khác: _____.

Điều 2: Thời hạn ủy quyền quản lý

Thời hạn ủy quyền quản lý từ ngày __ tháng __ năm __ đến hết ngày __ tháng __ năm __.

Khi thời hạn ủy quyền quản lý quy định tại mục trước hết hạn, nếu quan hệ thuê và cho thuê đối với tài sản được ủy quyền quản lý vẫn còn tồn tại, hai bên ủy quyền và được ủy quyền có thể thỏa thuận gia hạn thời hạn ủy quyền quản lý trong thời gian cho thuê.

Điều 3: Thỏa thuận và thanh toán thù lao

Bên ủy quyền phải thanh toán thù lao cho Bên được ủy thác theo □tháng □kỳ (__ tháng); thù lao là □__ phần trăm số tiền thuê nhà hàng tháng của tài sản được ủy quyền quản lý □__ Đài tệ (dưới đây tương tự), Bên ủy quyền phải thanh toán trước ngày __ hàng □tháng □kỳ, nếu không có lý do chính đáng thì không được trì hoãn hoặc từ chối thanh toán, Bên được ủy quyền cũng không được yêu cầu tăng thù lao trong thời gian ủy quyền quản lý nếu không có lý do chính đáng.

Phương thức thanh toán tiền thuê: □Thanh toán bằng tiền mặt □Khấu trừ từ tiền thuê đã thay mặt thu hộ □Thanh toán bằng chuyển khoản: Tổ chức tài chính: __, tên tài khoản: __, số tài khoản: __. □Khác: __.

Khi quan hệ thuê và cho thuê của tài sản được ủy quyền quản lý chấm dứt, và Bên ủy quyền chưa chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn, thì Bên được ủy quyền □được □không được thu thù lao từ Bên ủy quyền. Nếu được

nhận thù lao, số tiền là _____ Đài tệ.

Điều 4: Các hạng mục ủy quyền quản lý

Trong thời gian ủy quyền quản lý, các hạng mục do Bên được ủy quyền thay mặt quản lý như sau:

I. Kiểm kê và bàn giao tình trạng nhà ở và các thiết bị.

II. Xác nhận danh tính người cư trú.

III. Đôn đốc Bên thuê thu (nộp) tiền thuê nhà và các chi phí liên quan.

IV. Các hạng mục bảo trì sửa chữa thường nhật:

(I) Kiểm tra và bảo trì nhà ở cho thuê và các thiết bị kèm theo.

(II) Thông báo chi phí sửa chữa và thực hiện sửa chữa hoặc đôn đốc sửa chữa.

V. Điều phối xử lý tranh chấp.

VI. Kết toán các chi phí liên quan.

VII. Khi quan hệ thuê và cho thuê chấm dứt, đôn đốc Bên thuê hoàn trả nhà ở cho thuê và chuyển ra khỏi hộ khẩu hoặc thực hiện các đăng ký khác.

VIII. Các hạng mục khác:

□(I) Thu tiền thuê nhà, phương thức bàn giao: __.

□(II) Thu tiền đặt cọc, phương thức bàn giao: __.

□(III) Tiền đặt cọc quản lý.

□(IV) Chi phí tạm ứng liên quan.

□(V) Xử lý công tác vệ sinh không gian sử dụng chung trong phần sở hữu riêng của tài sản được ủy quyền quản lý.

□(VI) Xử lý đồ vật để lại.

□(VII) Thuê hoặc mua đồ dùng gia đình, thiết bị điện.

Điều 5: Xử lý vi phạm hạn chế sử dụng

Tài sản được ủy quyền quản lý được cung cấp để sử dụng cư trú, nếu Bên thuê thay đổi mục đích sử dụng, không tuân thủ quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các hạng mục khác mà cư dân phải tuân theo, sử dụng trái phép, lưu trữ các vật phẩm cháy nổ hoặc dễ cháy, gây ảnh hưởng đến an toàn công cộng, vệ sinh công cộng hoặc an ninh nơi cư trú, Bên được ủy quyền phải ngăn chặn và báo cáo ngay cho Bên ủy quyền cũng như đề xuất kiến nghị phương án xử lý.

Điều 6: Xử lý sửa chữa

Tài sản được ủy quyền quản lý đã được thỏa thuận bằng Hợp đồng thuê do Bên ủy quyền chịu trách nhiệm sửa chữa, thì có thể ủy quyền cho Bên được ủy quyền thực hiện sửa chữa; chi phí do Bên ủy quyền gánh vác.

Tài sản được ủy quyền quản lý đã được thỏa thuận bằng Hợp đồng thuê do Bên thuê chịu trách nhiệm sửa chữa và gánh vác chi phí, thì Bên được ủy

quyền có thể thay mặt đôn đốc; khi Bên thuê có tranh chấp về các hạng mục hoặc chi phí sửa chữa phải chịu trách nhiệm, thì Bên được ủy quyền phải thay mặt điều phối.

Điều 7: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên ủy quyền

Bên ủy quyền phải cung cấp trung thực các thông tin liên quan trong Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý đính kèm, và đảm bảo trạng thái phù hợp mục đích sử dụng cư trú theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê.

Khi ký kết Hợp đồng này, Bên ủy quyền phải xuất trình giấy tờ chứng minh có quyền ủy quyền quản lý nhà ở cho thuê này, Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân hoặc các giấy tờ khác đủ để chứng minh danh tính, để Bên được ủy quyền kiểm tra đối chiếu; nếu đồng ý cho Bên được ủy quyền thay mặt thu tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, thì cũng phải cung cấp phương thức bàn giao.

Khi ký kết Hợp đồng này, Bên ủy thác phải giải thích cho Bên được ủy quyền về các hạng mục, phạm vi sửa chữa do Bên ủy quyền chịu trách nhiệm theo Hợp đồng thuê, phương thức liên lạc khi cần sửa chữa và các hạng mục liên quan khác; sau khi ký kết Hợp đồng này, Bên ủy thác cũng phải thông báo bằng văn bản cho Bên thuê về các hạng mục liên quan đến Hợp đồng này.

Điều 8: Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên được ủy quyền

Trong thời gian ủy quyền quản lý, nghĩa vụ của Bên được ủy quyền như sau:

I. Phải xuất trình bản photo Giấy đăng ký dịch vụ nhà ở cho thuê để Bên ủy quyền kiểm tra đối chiếu.

II. Phải chịu trách nhiệm đôn đốc Bên thuê phải thực hiện nghĩa vụ chú ý của người quản lý cẩn trọng trong việc bảo quản, sử dụng từ nhà ở cho thuê.

III. Theo quy định tại khoản 1 Điều 4, trường hợp thay mặt thực hiện kiểm kê bàn giao tình trạng nhà ở và thiết bị, khi hết thời hạn thuê hoặc Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn, phải hỗ trợ kết toán các chi phí liên quan trước, lập danh mục thu hộ chi hộ, kết toán các chi phí mà Bên thuê phải nộp nhưng chưa nộp trong thời gian cho thuê, đồng thời hỗ trợ thực hiện kiểm kê bàn giao tình trạng nhà ở và các thiết bị kèm theo, và thông báo cho Bên ủy quyền trả lại số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ các khoản chi phí chưa thanh toán cho Bên thuê.

IV. Theo quy định tại khoản 3 Điều 4, trường hợp thay mặt đôn đốc thu (nộp) tiền thuê nhà và các chi phí liên quan từ Bên thuê, phải thực hiện đôn đốc thu (nộp) trong vòng __ ngày sau khi hết hạn thanh toán.

V. Theo quy định tại khoản 4 hoặc điểm 5 khoản 8 Điều 4, trường hợp thay mặt thực hiện các công việc bảo trì sửa chữa hoặc vệ sinh thường nhật, phải lập Biên bản ghi chép thực hiện, cung cấp cho Bên ủy quyền tra

cứu hoặc xem đọc.

VI. Theo quy định tại khoản 5 Điều 4, trường hợp thay mặt điều phối xử lý tranh chấp thuê nhà, phải bao gồm các tranh chấp về việc sử dụng tài sản được ủy quyền quản lý của Người thuê.

VII. Theo quy định tại điểm 1 hoặc điểm 2 khoản 8 Điều 4, trường hợp thay mặt thu tiền thuê nhà hoặc tiền đặt cọc, phải bàn giao cho Bên ủy quyền theo phương thức đã thỏa thuận trong vòng __ ngày (không quá 30 ngày) kể từ ngày thay mặt thu hộ. Tuy nhiên, nếu hai bên ủy quyền và được ủy quyền có thỏa thuận thêm về bảo quản, thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

VIII. Theo quy định tại điểm 3 khoản 8 Điều 4, trường hợp thay mặt quản lý tiền đặt cọc, ngoài việc dùng để cấn trừ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng thuê của Bên thuê khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê ra, không được tự ý sử dụng, và khi Bên thuê hoàn trả tài sản được ủy quyền quản lý, sau khi được Bên ủy quyền đồng ý, thì thay mặt trả lại tiền đặt cọc hoặc số tiền đặt cọc còn lại sau khi cấn trừ các khoản nợ cho Bên thuê.

IX. Phải kê khai hóa đơn hoặc lập biên lai khi thu thù lao hoặc giấy tờ liên quan từ Bên được ủy quyền.

X. Phải phối hợp cung cấp các giấy tờ chứng nhận liên quan khi Bên ủy quyền có nhu cầu đăng ký miễn giảm thuế.

XI. Không được ủy quyền cho các doanh nghiệp đại diện quản lý khác thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê.

Trường hợp vi phạm quy định tại các khoản của mục trước do nguyên nhân có thể quy trách nhiệm về phía Bên được ủy quyền, gây thiệt hại cho Bên ủy quyền, thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Điều 9: Xử lý hoàn trả nhà ở cho thuê

Khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quyền quản lý, Bên được ủy quyền phải kết toán ngay các chi phí liên quan, đôn đốc Bên thuê hoàn trả nhà ở cho thuê cho Bên ủy quyền, và chuyển ra khỏi hộ khẩu hoặc thực hiện các đăng ký khác.

Trường hợp vi phạm quy định tại mục trước do nguyên nhân có thể quy trách nhiệm về phía Bên được ủy quyền, gây thiệt hại cho Bên ủy quyền, thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Điều 10: Bên ủy quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

Trong thời gian ủy quyền quản lý, nếu có một trong các trường hợp sau, Bên ủy quyền có thể chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn:

I. Bên được ủy quyền vi phạm quy định về thay mặt điều phối xử lý tranh chấp thuê nhà tại khoản 6 mục 1 Điều 8, tuy Bên ủy quyền đã ấn định thời hạn hợp lý để đôn đốc, nhưng vẫn không xử lý trong thời hạn quy định.

II. Bên được ủy quyền vi phạm quy định về bàn giao tiền thuê hoặc tiền đặt

cọc đã thay mặt thu nhận tại khoản 7 mục 1 Điều 8, tuy Bên ủy quyền đã ấn định thời hạn hợp lý để đôn đốc, nhưng vẫn không bàn giao trong thời hạn quy định.

III. Bên được ủy quyền vi phạm quy định tại khoản 11 mục 1 Điều 8, ủy quyền cho các doanh nghiệp đại diện quản lý khác thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê.

IV. Chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quyền quản lý.

V. Tài sản được ủy quyền quản lý bị mất mát toàn bộ, hoặc mất mát một phần và phần còn lại khó có thể tiếp tục cư trú.

VI. Bên được ủy quyền bị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, phế bỏ Giấy phép hoặc đăng ký dịch vụ nhà ở cho thuê.

Điều 11: Bên được ủy quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

Trong thời gian ủy quyền quản lý, nếu có một trong các trường hợp sau, Bên được ủy quyền có thể chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn:

I. Do Bên ủy quyền vi phạm quy định tại mục 1 Điều 6, mục 1 hoặc đoạn sau mục 3 Điều 7, khiến cho Bên được ủy quyền không thể tiếp tục quản lý tài sản được ủy quyền.

II. Chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quyền quản lý, và đã hoàn thành các hạng mục theo quy định tại mục 1 Điều 9.

Điều 12: Thông báo thực hiện Hợp đồng này

Ngoại trừ trường hợp Hợp đồng này có thỏa thuận khác ra, các thông báo giữa hai bên ủy quyền và được ủy quyền, nếu thực hiện bằng đường bưu điện, thì phải lấy địa chỉ được ghi trong Hợp đồng này làm chuẩn; nếu do thay đổi địa chỉ mà không thông báo được cho bên kia, dẫn đến thông báo không thể chuyển tới, thì ngày gửi bưu điện lần đầu tiên được nhận định là ngày gửi đến.

Thông báo tại mục trước có thể được hai bên thỏa thuận thực hiện thông qua □hòm thư điện tử: __ □tin nhắn điện thoại di động □phần mềm nhắn tin tức thời dưới hình thức hiển thị văn bản.

Điều 13: Giải quyết thắc mắc về các điều khoản

Trong trường hợp có thắc mắc đối với các điều khoản của Hợp đồng này, phải được giải thích theo hướng có lợi cho Bên ủy quyền.

Điều 14: Hiệu lực của Hợp đồng và các văn bản đính kèm liên quan

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, mỗi bên giữ một (01) bản chính.

Các quảng cáo và văn bản đính kèm liên quan của Bên được ủy quyền, được coi là một phần của Hợp đồng này.

Điều 15: Xử lý các vấn đề chưa được quy định

Đối với các vấn đề chưa được quy định trong Hợp đồng này, sẽ được giải quyết công bằng theo các quy định pháp luật liên quan, tập quán, nguyên tắc bình đẳng cùng có lợi và trung thực đáng tin cậy.

Các văn bản đính kèm

□Bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

□Bản photo Giấy chứng nhận quản lý thuế nhà ở

□Bản photo Giấy phép sử dụng

□Bản photo giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân) của hai bên

□Văn bản đồng ý ủy quyền cho đại diện ký kết Hợp đồng

□Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý

□Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê

□Danh mục các thiết bị kèm theo

□Khác (sơ đồ kết quả đo đạc, ảnh chụp hiện trạng không gian nội thất)

Các bên ký kết Hợp đồng

Bên ủy quyền:

Họ tên: Ký tên và đóng dấu

Mã số thuế hoặc số giấy tờ tùy thân (Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân):

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

Người được ủy quyền:

Tên Công ty: Ký tên và đóng dấu

Họ tên người đại diện:

Mã số thuế:

Số Giấy phép đăng ký:

Địa chỉ kinh doanh:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê:

Họ tên: (Ký tên và đóng dấu)

Số chứng chỉ:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại liên hệ:

Hòm thư điện tử:

Ngày tháng năm

Các văn bản đính kèm

Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý

Ngày điền biểu mẫu: Ngày tháng năm

Số thứ tự	Nội dung	Ghi chú giải thích
1	□Có □Không có bao gồm các phần cải tạo, xây thêm, cơi nới, xây dựng trái phép chưa được đăng ký: □Tầng 1, _ mét vuông □Tầng _, _ mét vuông. □Tầng thượng, _ mét vuông. □Nơi khác: _ mét vuông.	Nếu là công trình trái phép (công trình xây thêm, cơi nới chưa đăng ký theo quy định pháp luật), Bên ủy quyền (Bên cho thuê) phải giải thích rõ ràng, để Bên được ủy quyền (doanh nghiệp đại diện quản lý) nhận thức đầy đủ rằng phạm vi công trình này có nguy cơ bị tháo dỡ bất cứ lúc nào hoặc các nguy hiểm khác.
2	Loại hình công trình: _____. Bố cục hiện trạng công trình: __ phòng ngủ (gian, phòng) __ phòng khách __ phòng vệ sinh □có □không có vách ngăn.	I. Loại hình công trình: (I) Công trình thông thường: Quyền sở hữu riêng không có phần sở hữu chung (bao gồm nhà riêng độc lập, nhà liền kề, nhà sát tường v.v...). (II) Công trình sở hữu tách riêng: Chung cư cũ (5 tầng trở xuống, không có thang máy), nhà riêng độc lập, mặt bằng kinh doanh (cửa hàng), tòa nhà văn phòng thương mại, tòa nhà chung cư hoặc phức hợp (từ 11 tầng trở lên, có thang máy), nhà chung cư thấp tầng (từ 10 tầng trở xuống, có thang máy), căn hộ khép kín (1 phòng ngủ, 1 phòng khách, 1 phòng vệ sinh) v.v... (III) Các công trình đặc thù khác: Như nhà máy, văn phòng nhà xưởng, nhà vườn, kho bãi v.v... II. Bố cục hiện trạng (ví dụ: số phòng ngủ, phòng khách, phòng vệ sinh, có vách ngăn hay không).

3	Chủng loại và mã số chỗ để xe ô tô: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __ □Chỗ để xe mặt bằng □Chỗ để xe cơ khí □Khác____. Mã số: Chỗ để xe số __, số lượng __ chỗ, □có □không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu độc lập. □Có □không kèm theo Đơn thỏa thuận phân tách quản lý và bản vẽ sơ đồ. Chỗ để xe máy: Trên mặt đất (tầng hầm) Tầng thứ __, mã số __, số lượng __ chỗ, hoặc sơ đồ minh họa vị trí lô đất.	
4	□Có □Không có thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở. □Có □Không có thiết bị phòng cháy chữa cháy khác, nếu có, hạng mục: (1)____(2)____(3)____. □Có □Không định kỳ thực hiện kiểm tra an toàn phòng cháy chữa cháy.	Chủ sở hữu nhà ở không thuộc diện phải lắp đặt thiết bị báo cháy tự động phải lắp đặt và bảo trì thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở theo quy định tại mục 5 Điều 6 Luật Phòng cháy Chữa cháy.
5	□Có □Không có tình trạng thấm dột nước, nếu có, vị trí thấm dột: __. Xử lý vị trí thấm dột: □Bên ủy quyền sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □Ủy quyền cho Bên được ủy quyền sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác _____ .	
6	□Có □Không từng thực hiện kiểm định nhà nhiễm bức xạ? Nếu có, vui lòng đính kèm Giấy tờ chứng minh kiểm định. Kết quả kiểm tra □Có □Không có bất thường bức xạ, nếu có bất thường thì xử lý: □Bên ủy quyền cải thiện trước khi bàn giao nhà. □Ủy quyền cho Bên được ủy quyền cải thiện. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác ____ .	Đối với các công trình được cấp Giấy phép sử dụng từ năm 1982 đến năm 1984, phải đặc biệt lưu ý kiểm định. Trang web của Ủy ban Năng lượng Nguyên tử - Viện Hành chính đã cung cấp "Hệ thống tra cứu nhà nhiễm xạ có liều lượng hiện tại đạt từ 1 mSv/a trở lên" để người dân tra cứu thông tin về nhà nhiễm xạ, nếu muốn thực hiện cải thiện, thì phải liên hệ với Ủy ban Năng lượng Nguyên tử - Viện Hành chính để được hỗ trợ kỹ thuật.
7	□Có □Không từng thực hiện kiểm định hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước của bê-tông (ví dụ: các hạng mục kiểm định nhà xây bằng cát biển); nếu có, kết quả kiểm định: _____. □Có □Không vượt quá hàm lượng giá trị cho phép, nếu vượt quá thì xử lý: □Bên ủy quyền sửa chữa trước khi bàn giao nhà.	I. Trước ngày 21 tháng 07 năm 1994, tiêu chuẩn CNS 3090 không quy định giá trị cho phép đối với hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông (theo phương pháp hòa tan trong nước). II. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng từ ngày 22 tháng 07 năm 1994 đến ngày 24 tháng 06 năm 1998, tham chiếu Tiêu chuẩn kiểm

	□Ủy quyền cho Bên được ủy quyền sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác ____.	định CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 22 tháng 07 năm 1994, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông (theo phương pháp hòa tan trong nước) cho phép là 0,6 kg/m^3. III. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng từ ngày 25 tháng 06 năm 1998 đến ngày 12 tháng 01 năm 2015, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 25 tháng 06 năm 1998, hàm lượng giá trị cho phép là 0,3 kg/m^3. IV. Đối với công trình kê khai kiểm định thi công theo Luật Xây dựng sau (kể cả) ngày 13 tháng 01 năm 2015 trở đi, hàm lượng ion clorua hòa tan trong nước tối đa trong bê-tông tham chiếu Tiêu chuẩn CNS 3090 được sửa đổi công bố ngày 13 tháng 01 năm 2015, hàm lượng giá trị cho phép là 0,15 kg/m^3. V. Dữ liệu kiểm định nêu trên có thể đăng ký tại Cơ quan Quản lý Xây dựng, tiêu chuẩn kiểm định ở các thời kỳ khác nhau có sự khác biệt, hai bên ủy quyền và được ủy quyền cần phải tự lưu ý.
8	Nhà ở cho thuê này (phần sở hữu riêng) có từng xảy ra vụ việc giết người, tự sát, ngộ độc khí CO hoặc các sự cố tử vong phi tự nhiên khác hay không: (1) Bên ủy quyền xác nhận chủ sở hữu nhà ở cho thuê trong thời gian nắm giữ quyền sở hữu □có □không từng xảy ra các vụ việc nêu trên. (2) Bên ủy quyền xác nhận chủ sở hữu nhà ở cho thuê trước thời gian nắm giữ quyền sở hữu □Không có các vụ việc nêu trên. □Biết rằng từng xảy ra các vụ việc nêu trên. □Không biết có từng xảy ra các vụ việc nêu trên hay không.	
9	Cấp nước và thoát nước □có □không bình thường, nếu không bình thường, □Bên ủy quyền sửa chữa trước khi bàn giao nhà. □Ủy quyền cho Bên được ủy quyền sửa chữa. □Bàn giao nhà theo hiện trạng. □Khác ____.	

10	□Có □Không có Quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành; nếu có, □có □không có quy ước đính kèm hoặc các nội quy khác mà cư dân phải chấp hành.	
11	□Có □Không có Ủy ban Quản lý thống nhất quản lý, nếu có Phí quản lý nhà ở cho thuê là □nộp theo tháng __ Đài Tệ □nộp theo quý __ Đài Tệ □nộp theo năm __ Đài Tệ □khác ___. Phí quản lý chỗ để xe là □nộp theo tháng ___ Đài tệ □nộp theo quý ___ Đài tệ □nộp theo năm ___ Đài tệ □khác ___. □Có □Không nợ phí quản lý nhà ở cho thuê, chỗ để xe; nếu có, ____ Đài Tệ.	Phí quản lý chỗ để xe thu dưới danh nghĩa phí vệ sinh cũng vậy.
12	Các hạng mục thiết bị kèm theo như sau: □TV __ chiếc □Kệ TV __ chiếc □Sofa __ bộ □Bàn trà __ chiếc □Bàn (ghế) ăn __ bộ □Tủ giày __ chiếc □Rèm cửa __ bộ □Đèn trang trí __ chiếc □Tủ lạnh __ chiếc □Máy giặt __ chiếc □Kệ sách __ chiếc □Bộ giường (đầu giường) __ bộ □Tủ quần áo __ bộ □Bàn trang điểm __ chiếc □Bàn ghế làm việc __ bộ □Bàn ghế ăn __ bộ □Tủ lưu trữ __ chiếc □Điện thoại __ chiếc □Thiết bị an ninh __ bộ □Lò vi sóng __ chiếc □Máy rửa bát __ chiếc □Máy điều hòa __ chiếc □Máy hút mùi __ chiếc □Bệ bếp __ chiếc □Bếp gas __ chiếc □Bình nóng lạnh __ chiếc □Gas tự nhiên □Khác __.	
Bên ủy quyền (Bên cho thuê): _____ (Ký tên và đóng dấu) Bên được ủy quyền (doanh nghiệp đại diện quản lý nhà ở cho thuê): _____ (Ký tên và đóng dấu) Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê: _____ (Ký tên và đóng dấu) Ngày ký tên đóng dấu: Ngày _____ tháng _____ năm _____		

Những điều cần chú ý khi ký kết Hợp đồng

I. Phạm vi áp dụng

(I) Mẫu Hợp đồng này được cung cấp để Bên ủy quyền (Bên cho thuê không phải là doanh nghiệp kinh doanh) và Bên được ủy quyền (doanh nghiệp đại diện quản lý nhà ở cho thuê) tham khảo sử dụng khi ký kết Hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở cho thuê (sau đây gọi tắt là Hợp đồng này), và mục đích sử dụng của tài sản được ủy quyền quản lý là dùng để cư trú.

(II) Theo Công văn số 1050165274 / Viện Đài Tiêu Bảo Tự ngày 30 tháng 05 năm 2016 của Phòng Bảo vệ Người tiêu dùng - Viện Hành chính: "Bất kể là Công ty, đoàn thể hay cá nhân, và bất kể việc kinh doanh đó có được đăng ký hợp pháp hoặc cho phép kinh doanh về mặt hành chính hay không, nếu có hành vi cho thuê lặp đi lặp lại, không phải thỉnh thoảng mới thực hiện, và lấy việc cho thuê làm nghề nghiệp, thì đều có thể được nhận định là doanh nghiệp kinh doanh." Ngược lại, Bên cho thuê "không phải là doanh nghiệp kinh doanh", thanh toán thù lao ủy quyền cho doanh nghiệp đại diện quản lý nhà ở cho thuê (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp đại diện quản lý) thực hiện việc quản lý nhà ở cho thuê, là người tiêu dùng tiếp nhận dịch vụ quản lý nhà ở cho thuê do doanh nghiệp đại diện quản lý cung cấp. Giữa Bên cho thuê và doanh nghiệp đại diện quản lý có mối quan hệ tiêu dùng, do đó phải áp dụng mẫu Hợp đồng này.

(III) Dựa trên nội dung dịch vụ chuyên môn về đại diện quản lý mà Bên được ủy quyền phải cung cấp, nhằm đảm bảo quyền lợi cho thuê hoặc ủy quyền quản lý của Bên ủy quyền, khi Bên được ủy quyền thực hiện các công việc liên quan sau khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê theo Hợp đồng này, thì Bên ủy quyền của Hợp đồng này vẫn được coi là có Bên cho thuê.

II. Quyền xét duyệt Hợp đồng

Bên được ủy quyền là doanh nghiệp kinh doanh, trước khi ký kết Hợp đồng định hình hóa với Bên ủy quyền, phải có một khoảng thời gian hợp lý trong vòng 30 ngày để Bên ủy quyền xét duyệt toàn bộ nội dung các điều khoản. Để Bên ủy quyền có đủ thời gian hợp lý đọc kỹ nội dung các điều khoản Hợp đồng, thời gian xét duyệt Hợp đồng ít nhất là 3 ngày.

Trường hợp Bên được ủy quyền dùng các điều khoản của Hợp đồng định hình hóa khiến Bên ủy quyền từ bỏ quyền lợi nêu trên, thì sẽ không có hiệu lực.

Trường hợp Bên được ủy quyền và Bên ủy quyền ký kết Hợp đồng định hình hóa mà không cung cấp thời hạn xét duyệt Hợp đồng như quy định tại mục 1, thì các điều khoản đó không cấu thành nội dung của Hợp đồng. Tuy nhiên, Bên ủy quyền có thể chủ trương điều khoản đó vẫn cấu thành nội dung của Hợp đồng. (Điều 11-1 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng)

III. Quan hệ ủy quyền và được ủy quyền

Việc ủy quyền là sự thỏa thuận của các bên đương sự, một bên ủy quyền cho bên kia xử lý công việc, bên kia đồng ý xử lý công việc liên quan (Điều 528 Bộ luật Dân sự). Một bên ủy quyền xử lý công việc được gọi là Bên ủy quyền, một bên đồng ý nhận ủy quyền xử lý công việc được gọi là Bên được ủy quyền.

Bên được ủy quyền trong Hợp đồng này là doanh nghiệp đại diện quản lý, là Công ty nhận ủy quyền từ Bên cho thuê để thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê (khoản 4 Điều 3 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê). Công tác quản lý nhà ở cho thuê là việc kiểm kê bàn giao tình trạng nhà ở cho thuê và các thiết bị, quản lý thu tiền thuê và tiền đặt cọc, bảo trì sửa chữa thường nhật, điều phối xử lý tranh chấp và các công việc khác liên quan đến quản lý nhà ở cho thuê (khoản 6 Điều 3 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê). Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền trong Hợp đồng này thuộc quan hệ ủy quyền và được ủy quyền (Điều 528 Bộ luật Dân sự).

IV. Tài sản được ủy quyền quản lý

(I) Phạm vi tài sản được ủy quyền quản lý, là các phần sở hữu riêng, sử dụng riêng của nhà ở cho thuê trong Hợp đồng thuê nhà, thuộc không gian cư trú cá nhân, hoặc các công tác quản lý liên quan phát sinh từ Hợp đồng này, chưa bao gồm việc quản lý bảo trì không gian sử dụng chung của tòa nhà chung cư.

(II) Trường hợp phạm vi tài sản được ủy quyền quản lý đã đăng ký, thì căn cứ theo ghi chép trong Sổ đăng ký làm chuẩn; trường hợp chưa đăng ký, thì căn cứ theo Giấy chứng nhận quản lý thuế nhà ở hoặc sơ đồ vị trí đo vẽ thực tế làm chuẩn. Sơ đồ vị trí nên đánh dấu rõ ràng vị trí tọa lạc của nhà ở cho thuê đó, như thông tin ngã tư quan trọng hoặc địa mốc tiêu biểu, để tiện cho việc nhận diện tài sản được ủy quyền quản lý.

(III) Trường hợp phạm vi tài sản cho thuê được ủy quyền quản lý không phải là toàn bộ (như cho thuê căn hộ khép kín hoặc căn hộ phi khép kín thuộc một phần của tầng lầu), Bên ủy quyền phải cung cấp "Sơ đồ minh họa mặt bằng vị trí nhà ở cho thuê" có đánh dấu phạm vi ủy quyền quản lý, để xác nhận vị trí hoặc phạm vi thực tế của nhà ở cho thuê.

(IV) Để tránh chênh lệch về nhận thức giữa hai bên ủy quyền và được ủy quyền đối với phạm vi của tài sản được ủy quyền quản lý có bao gồm phần cải tạo, xây thêm, cơi nới và xây dựng trái phép chưa đăng ký hay không, hoặc các thiết bị kèm theo khác như máy điều hòa, nội thất gia đình v.v..., có thể tham khảo Văn bản đính kèm "Đơn xác nhận hiện trạng của tài sản được ủy quyền quản lý" kèm theo mẫu Hợp đồng này, để hai bên cùng xác nhận, nhằm tránh xảy ra tranh chấp.

(V) Bên ủy quyền có thể cùng Bên được ủy quyền kiểm tra hiện trạng các thiết bị của nhà ở cho thuê và chụp ảnh lưu bằng chứng, nếu có thiết bị kèm theo, thì có thể liệt kê danh mục để Bên được ủy quyền làm căn cứ tham khảo khi xử lý hoàn trả nhà ở cho thuê và khôi phục về trạng thái ban đầu.

V. Thời hạn ủy quyền quản lý và phương thức Hợp đồng

(I) Để tiện cho việc cung cấp bằng chứng và đảm bảo quyền lợi của hai bên ủy quyền và được ủy quyền, hai bên nên ký kết Hợp đồng này bằng văn bản và quy định rõ thời hạn ủy quyền quản lý, và Bên được ủy quyền chỉ sau khi đã ký kết Hợp đồng này với Bên ủy quyền, thì mới được thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê . (Mục 1 Điều 28 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê)

(II) Ngoài ra, để tránh tranh chấp giữa Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền, thời gian ủy quyền quản lý về nguyên tắc phải có thời hạn. Khi thời hạn ủy quyền quản lý hết hạn, nếu quan hệ thuê và cho thuê đối với tài sản được ủy quyền quản lý vẫn còn tồn tại, hai bên ủy quyền và được ủy quyền có thể thỏa thuận có đồng ý gia hạn thời hạn ủy quyền quản lý trong thời gian cho thuê hay không.

(III) Cá nhân chủ sở hữu nhà ở (tức là Bên cho thuê, Bên ủy quyền) ủy quyền cho doanh nghiệp đại diện quản lý thực hiện quản lý nhà ở, và ký kết Hợp đồng ủy quyền quản lý 1 năm trở lên, đồng thời trường hợp ký kết Hợp đồng thuê nhà 1 năm trở lên với Bên thuê, sẽ được hưởng ưu đãi về thuế thuê nhà (Điều 17, Điều 18 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê và Điều 4, Điều 5 Quy tắc thi hành của Điều lệ này).

VI. Thỏa thuận và thanh toán thù lao

(I) Thù lao ủy quyền quản lý do hai bên ủy quyền và được ủy quyền thỏa thuận lấy một tỷ lệ nhất định của số tiền thuê nhà hàng tháng làm cơ sở tính toán hoặc thỏa thuận một số tiền nhất định, thanh toán định kỳ hàng tháng hoặc nhiều tháng theo thỏa thuận, và phải thỏa thuận phương thức thanh toán thù lao cho mỗi lần (như thanh toán bằng tiền mặt, chuyển khoản, khấu trừ từ tiền thuê nhà hàng tháng v.v...).

(II) Khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quyền quản lý, và Bên ủy quyền không chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn, thì Bên ủy quyền và Bên được

ủy quyền có thể tự thỏa thuận về việc có thu nhận thù lao hay không, nếu vẫn thu nhận thù lao, thì phải thỏa thuận số tiền là bao nhiêu, để tránh xảy ra tranh chấp.

(III) Hai bên ủy quyền và được ủy quyền phải thỏa thuận thời hạn thanh toán thù lao hàng tháng hay hàng kỳ, Bên ủy quyền không được trì hoãn hoặc từ chối thanh toán bởi bất cứ lý do gì, Bên được ủy quyền cũng không được yêu cầu tăng thù lao bởi bất cứ lý do gì trong thời gian ủy quyền quản lý.

VII. Các hạng mục ủy quyền quản lý

Công tác quản lý nhà ở cho thuê, bao gồm việc kiểm kê bàn giao tình trạng nhà ở cho thuê và các thiết bị, quản lý thu tiền thuê và tiền đặt cọc, bảo trì sửa chữa thường nhật, điều phối xử lý tranh chấp và các công việc khác liên quan đến quản lý nhà ở cho thuê (khoản 6 Điều 3 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê). Tuy nhiên, quyền hạn quản lý của doanh nghiệp đại diện quản lý xuất phát từ việc ủy quyền của Bên ủy quyền, do đó, các hạng mục ủy quyền quản lý vẫn phải do cả hai bên thỏa thuận bằng Hợp đồng để xác định rõ ràng. (Điều 532 Bộ luật Dân sự)

VIII. Xử lý vi phạm hạn chế sử dụng

(I) Bên được ủy quyền phải đôn đốc Bên thuê tuân thủ quy ước của tòa nhà chung cư hoặc các nội quy khác mà hộ cư trú phải chấp hành, không được sử dụng trái phép, lưu trữ các vật liệu cháy nổ hoặc dễ cháy, gây ảnh hưởng đến an toàn công cộng, vệ sinh công cộng hoặc an ninh cư trú.

(II) Tài sản được ủy quyền quản lý này dùng để cư trú, Bên được ủy quyền phải yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở cho thuê theo phương pháp đã thỏa thuận, nếu Bên thuê thay đổi mục đích sử dụng, thì Bên được ủy quyền phải ngăn chặn, đồng thời báo cáo cho Bên ủy quyền, và đề xuất kiến nghị về phương án xử lý.

IX. Xử lý sửa chữa

(I) Trường hợp tài sản được ủy quyền quản lý hoặc các thiết bị kèm theo bị hư hỏng do Bên ủy quyền chịu trách nhiệm sửa chữa theo thỏa thuận Hợp đồng thuê nhà, thì Bên ủy quyền có thể ủy quyền cho Bên được ủy quyền thay mặt xử lý việc sửa chữa đó, và phải gánh vác chi phí sửa chữa.

(II) Trường hợp tài sản được ủy quyền quản lý hoặc các thiết bị kèm theo bị hư hỏng do Bên thuê chịu trách nhiệm sửa chữa và gánh vác chi phí sửa chữa theo thỏa thuận Hợp đồng thuê nhà, thì Bên được ủy quyền chịu trách nhiệm đôn đốc Bên thuê sửa chữa; khi Bên thuê có tranh chấp về các hạng mục hoặc chi phí sửa chữa phải chịu trách nhiệm, thì Bên được ủy quyền phải thay mặt điều phối.

X. Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bênh ủy quyền

(I) Để xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý, Bên ủy quyền phải cung cấp trung thực các thông tin liên quan trong "Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý", và đảm bảo trạng thái phù hợp để sử dụng cư trú theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê, do đó khi ký kết Hợp đồng này, phải nêu rõ các hạng mục, phạm vi sửa chữa do Bên ủy quyền chịu trách nhiệm, phương thức liên lạc khi cần sửa chữa và các hạng mục liên quan khác; sau khi ký kết Hợp đồng này, Bên ủy quyền phải thông báo bằng văn bản các hạng mục liên quan đến Hợp đồng này cho Bên thuê, để tạo điều tiện cho Bên thuê phối hợp với Bên được ủy quyền thực hiện các công tác liên quan và đảm bảo quyền lợi của Bên thuê.

(II) Khi ký kết Hợp đồng này, Bên ủy quyền phải xuất trình giấy tờ chứng nhận có quyền ủy quyền đối với tài sản được quản lý (nếu là chủ sở hữu nhà ở, có thể cung cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bản sao đăng ký công trình xây dựng, đơn thuế nhà đất v.v...; nếu không phải là chủ sở hữu nhà ở, thì có thể cung cấp giấy tờ chứng nhận đã được chủ sở hữu ủy quyền), Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân hoặc các giấy tờ khác đủ để chứng minh danh tính, để cho Bên được ủy quyền kiểm tra đối chiếu; nếu đồng ý cho Bên được ủy quyền thay mặt thu tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, thì cũng phải cung cấp phương thức bàn giao (như giao tiền mặt, chuyển khoản

v.v...), để tiện cho Bên được ủy quyền bàn giao cho Bên ủy quyền sau khi thu hộ.

XI. Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên được ủy quyền

(I) Trong thời gian cho thuê, Bên thuê có nghĩa vụ bảo quản nhà ở cho thuê và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hành vi của những người sống chung hoặc bên thứ ba được phép sử dụng nhà ở cho thuê (Điều 432, Điều 433 Bộ luật Dân sự), Bên được ủy quyền phải đôn đốc Bên thuê chú ý bảo quản, sử dụng nhà ở cho thuê như người quản lý có trách nhiệm.

(II) Khi hết hạn cho thuê hoặc Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn, trước hết Bên được ủy quyền phải hỗ trợ kết toán các chi phí liên quan, lập danh mục thu hộ chi hộ, kết toán các chi phí phải thanh toán nhưng chưa thanh toán của Bên thuê trong thời gian cho thuê, và hỗ trợ thực hiện kiểm kê bàn giao tình trạng nhà ở và thiết bị kèm theo, đồng thời thông báo cho Bên ủy quyền hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ các chi phí chưa thanh toán cho Bên thuê; nhưng trường hợp tiền đặt cọc mà Bên thuê thanh toán do Bên được ủy quyền thay mặt quản lý, thì khi Bên thuê hoàn trả tài sản được ủy quyền quản lý, sau khi được Bên ủy quyền đồng ý, sẽ thay mặt hoàn trả tiền đặt cọc hoặc số tiền đặt cọc còn lại cho Bên thuê.

(III) Trường hợp Bên thuê không thanh toán tiền thuê nhà và các chi phí liên quan (tiền điện nước, tiền gas, phí quản lý, phí truyền hình cáp, phí mạng Internet v.v...) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà, thì Bên được ủy quyền phải thực hiện nghĩa vụ đôn đốc thanh toán trong vòng thời hạn do hai bên đã thỏa thuận sau khi hết hạn thu tiền.

(IV) Bên được ủy quyền phải lập Biên bản ghi chép thực hiện đối với các công tác bảo trì sửa chữa hoặc vệ sinh thường nhật, để tiện cho Bên ủy quyền tra cứu hoặc xem đọc.

(V) Đối với các tranh chấp phát sinh từ việc Bên thuê sử dụng tài sản được ủy quyền quản lý, thì Bên được ủy quyền phải thay mặt điều phối xử lý theo thỏa thuận.

(VI) Thay mặt thu tiền thuê nhà và tiền đặt cọc là công tác quan trọng trong hoạt động kinh doanh chuyên môn của Bên được ủy quyền, cũng là hạng mục dịch vụ chủ yếu để đảm bảo thu nhập của Bên ủy quyền, do đó Bên được ủy quyền sau khi được Bên ủy quyền đồng ý thay mặt thu tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, thì phải chuyển giao cho Bên ủy quyền theo phương thức và thời hạn bàn giao (không quá 30 ngày) theo thỏa thuận giữa hai bên, nhằm đảm bảo quyền lợi của Bên ủy quyền.

(VII) Tiền đặt cọc là số tiền mà Bên thuê trả trước để đảm bảo cho các hành vi bồi thường thiệt hại đối với nhà ở cho thuê và trách nhiệm xử lý đồ vật để lại, nếu thỏa thuận do Bên được ủy quyền thay mặt quản lý, thì Bên được ủy quyền đương nhiên phải giữ vững nghĩa vụ chú ý của người quản lý chuyên nghiệp, ngoại trừ trường hợp dùng tiền đặt cọc để thanh toán các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng thuê khi hoàn trả nhà ở cho thuê ra, không được tự ý sử dụng vào mục đích khác.

(VIII) Bên được ủy quyền khi thu nhận các chi phí hoặc giấy tờ liên quan từ Bên ủy quyền, phải lập biên lai để tránh tranh chấp giữa hai bên, và tiện cho việc kiểm chứng sau này.

(IX) Nếu Bên ủy quyền có nhu cầu đăng ký miễn giảm thuế (Điều 17, Điều 18 Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê và Điều 4, Điều 5 Quy tắc thi hành của Điều lệ này), Bên được ủy quyền phải phối hợp cung cấp các giấy tờ chứng nhận liên quan.

(X) Để thực hiện trách nhiệm kinh doanh chuyên môn của Bên được ủy quyền và tránh việc quyền hạn trách nhiệm không rõ ràng trong quá trình công tác, Bên được ủy quyền không được ủy quyền cho doanh nghiệp đại diện quản lý khác thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê.

XII. Xử lý hoàn trả nhà ở cho thuê

Khi thời hạn thuê tài sản được ủy quyền quản lý hết hạn hoặc Hợp đồng thuê chấm dứt trước hạn, nếu Người thuê không chuyển đăng ký hộ khẩu đã thiết lập ban đầu và

các đăng ký Pháp nhân hoặc đoàn thể khác ra ngoài, Người được ủy quyền đã được Người ủy thác ủy quyền có thể căn cứ theo các quy định liên quan tại Điều 16 Luật Hộ tịch, chứng minh không còn việc cho thuê nhà ở, để đăng ký chuyển ra hoặc phế bỏ đăng ký với Văn phòng Hộ chính hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại nơi có nhà ở.

XIII. Bên ủy quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

(I) Việc điều phối xử lý tranh chấp trong công tác quản lý nhà ở cho thuê thuộc về dịch vụ quản lý kinh doanh chuyên môn của Bên được ủy quyền và đã được Bên ủy quyền tin tưởng, có liên quan đến quyền lợi trọng yếu của Bên ủy quyền. Nếu Bên được ủy quyền vi phạm Hợp đồng do không xử lý, và đã được Bên ủy quyền ấn định thời hạn hợp lý để đôn đốc, nhưng hết thời hạn mà vẫn không xử lý, thì Bên ủy quyền có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

(II) Trường hợp Bên được ủy quyền đã được Bên ủy quyền đồng ý thay mặt thu nhận tiền thuê nhà hoặc tiền đặt cọc, thì phải bàn giao cho Bên ủy quyền trong vòng không quá 30 ngày kể từ ngày thu hộ. Nếu Bên được ủy quyền không bàn giao tiền thuê nhà hoặc tiền đặt cọc đã thu hộ lại cho Bên ủy quyền đúng hạn, thì Bên được ủy quyền đã vi phạm Hợp đồng có tình tiết nghiêm trọng, Bên ủy quyền có thể chấm dứt Hợp đồng này.

(III) Để thực hiện chế độ kinh doanh chuyên môn của doanh nghiệp đại diện quản lý, tránh việc quyền hạn trách nhiệm không rõ ràng trong quá trình công tác, Bên được ủy quyền không được ủy quyền cho doanh nghiệp đại diện quản lý khác thực hiện công tác quản lý nhà ở cho thuê, nếu không, Bên ủy quyền có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

(IV) Khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quyền quản lý, Bên ủy quyền có quyền chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn.

(V) Khi tài sản được ủy quyền quản lý bị mất mát toàn bộ, hoặc mất mát một phần và phần còn lại khó có thể tiếp tục cư trú, Bên ủy quyền có quyền chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn.

(VI) Doanh nghiệp dịch vụ nhà ở cho thuê do vi phạm các quy định pháp luật liên quan, đã bị Cơ quan có thẩm quyền trực thuộc Trung ương hoặc cấp huyện (thị), thành phố thu hồi, phế bỏ Giấy phép hoặc đăng ký doanh nghiệp dịch vụ nhà ở cho thuê, thì doanh nghiệp đó không thể tiếp tục kinh doanh, và Bên ủy quyền có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

XIV. Bên được ủy quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

(I) Do Bên ủy quyền vi phạm Hợp đồng này bởi ủy quyền cho Bên được ủy quyền sửa chữa, nhưng không hoàn trả chi phí sửa chữa, không cung cấp trung thực thông tin trong Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý và đảm bảo trạng thái phù hợp dùng để cư trú theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà, hoặc không thông báo bằng văn bản cho Bên thuê về các hạng mục liên quan đến Hợp đồng này, khiến cho Bên được ủy quyền không thể tiếp tục quản lý tài sản được ủy quyền, thì Bên được ủy quyền có thể chấm dứt Hợp đồng này.

(II) Khi chấm dứt quan hệ thuê và cho thuê tài sản được ủy quản lý, bất kể là do hai bên thuê và cho thuê đồng ý hay do một bên vi phạm Hợp đồng, khiến cho bên kia chấm dứt Hợp đồng thuê nhà v.v..., sẽ khiến cho Bên được ủy quyền không thể tiếp tục quản lý, thì Bên được ủy quyền có thể chấm dứt Hợp đồng này. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của Bên ủy quyền, Bên được ủy quyền vẫn phải dựa trên tiền đề là đã hoàn thành kết toán các chi phí, đôn đốc Bên thuê hoàn trả nhà ở cho thuê và chuyển đăng ký chuyển ra khỏi hộ khẩu hoặc thực hiện các đăng ký chuyển đi khác, thì mới được chủ trương chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn.

XV. Giải quyết thắc mắc về các điều khoản

(I) Các điều khoản trong Hợp đồng này đều không ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên ủy quyền theo quy định của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

(II) Trong trường hợp có thắc mắc đối với các điều khoản của Hợp đồng này, theo quy định tại mục 2 Điều 11 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng, phải được giải thích theo hướng có lợi cho Bên ủy quyền.

XVI. Giải quyết tranh chấp tiêu dùng

(I) Các tranh chấp tiêu dùng phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được hai bên giải quyết theo các phương thức sau đây:

1. Theo quy định tại Điều 43 và Điều 44 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng, Bên ủy quyền có thể khiếu nại Bên được ủy quyền, Tổ chức Bảo vệ Người tiêu dùng hoặc Trung tâm Dịch vụ Người tiêu dùng; nếu không được xử lý thỏa đáng, có thể khiếu nại với cán bộ bảo vệ người tiêu dùng thuộc Chính quyền cấp thành phố hoặc huyện (thị) trực thuộc; nếu vẫn không được xử lý thỏa đáng, Bên ủy quyền có thể đăng ký hòa giải tại Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Tiêu dùng cấp thành phố hoặc huyện (thị) trực thuộc.
2. Yêu cầu hòa giải tại Ủy ban Hòa giải trên địa bàn thành phố (khu), thị trấn, xã theo quy định của Điều lệ hòa giải cấp thành phố/thị trấn/thị xã.
3. Yêu cầu hòa giải tại Tòa án theo quy định tại Điều 403 và Điều 404 Bộ luật Tố tụng Dân sự.
4. Theo quy định của Luật Trọng tài, yêu cầu hòa giải với Cơ sở Trọng tài, hoặc sau khi ký kết thêm Đơn thỏa thuận trọng tài, thì yêu cầu trọng tài với Cơ sở Trọng tài.

(II) Đơn hòa giải được Ủy ban Hòa giải Tranh chấp Tiêu dùng, Ủy ban Hòa giải thành phố (khu), thị trấn, xã thành lập hòa giải, sau khi được Tòa án phê chuẩn và có hiệu lực tương đương với phán quyết dân sự đã có hiệu lực pháp luật; Đơn hòa giải được Trọng tài tạo lập có hiệu lực tương đương với phán đoàn trọng tài; phán đoán trọng tài có hiệu lực tương đương với phán quyết đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đối với các bên.

(III) Các trang web liên quan đến phương thức giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng:

1. Hệ thống khiếu nại và hòa giải của Ủy ban Bảo vệ Người tiêu dùng - Viện Hành chính: https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx
2. Nền tảng tra cứu các Cơ sở giải quyết tranh chấp ngoài tố tụng của Viện Tư pháp: http://adrmap.judicial.gov.tw/

XVII. Lưu giữ Hợp đồng

(I) Khi ký kết Hợp đồng nhất thiết phải xem xét kỹ các điều khoản, hai bên ủy quyền và được ủy quyền ký tên, đóng dấu hoặc điểm chỉ, ghi rõ tên Công ty đại diện quản lý, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ kinh doanh, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ, và họ tên, hộ khẩu, địa chỉ liên lạc và số điện thoại của Bên ủy quyền, Hợp đồng phải được lập thành hai (02) bản, mỗi bên giữ một (01) bản chính.

(II) Nếu Hợp đồng này có từ 2 trang trở lên, hai bên ủy quyền và được ủy quyền tốt nhất phải đóng thêm dấu giáp lai, để tránh bị tráo đổi các trang; nếu nội dung Hợp đồng có bất kỳ chỗ nào tẩy xóa, sửa đổi thì cũng phải ký tên hoặc đóng dấu vào nơi sửa đổi, để đảm bảo quyền lợi của bản thân.

XVIII. Xác định nhân thân người ký kết Hợp đồng

(I) Khi ký kết Hợp đồng, Bên ủy quyền phải yêu cầu doanh nghiệp đại diện quản lý xuất trình các giấy tờ chứng nhận như tên Công ty, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ, số Giấy phép đăng ký và họ tên nhân viên quản lý nhà ở cho thuê được chỉ định, số chứng chỉ v.v..., để xác nhận là doanh nghiệp hợp pháp; còn doanh nghiệp đại diện quản lý trước tiên phải xác định nhân thân của Bên ủy quyền, ví dụ như yêu cầu xuất trình giấy tờ tùy thân như Giấy chứng minh nhân dân / Giấy tờ tùy thân, bằng lái xe hoặc thẻ bảo hiểm y tế. Nếu người bị hạn chế năng lực hành vi (ngoại trừ người đã kết hôn) ký kết Hợp đồng, phải có sự đồng ý hoặc thừa nhận của người đại diện pháp định hoặc người giám hộ theo quy định của Bộ luật Dân sự. Nếu không phải đích

thân hai bên trực tiếp ký kết, thì phải yêu cầu người ký kết xuất trình Văn bản đồng ý ủy quyền ký kết Hợp đồng.

(II) Việc Bên ủy quyền có phải là chủ nhà (tức là chủ sở hữu nhà ở cho thuê) hay không, có ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của hai bên ủy quyền và được ủy quyền, do đó Bên được ủy quyền có thể yêu cầu Bên ủy quyền xuất trình Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất (như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bản sao đăng ký); nếu Bên ủy quyền không phải là chủ nhà, thì phải xuất trình văn bản chứng minh đã được chủ nhà ủy quyền.

XIX. Chữ ký và con dấu của nhân viên quản lý nhà ở cho thuê

Nhân viên quản lý nhà ở cho thuê là những nhân viên thực hiện công tác đại diện quản lý tại doanh nghiệp đại diện quản lý nhà ở cho thuê (Bên được ủy quyền) theo Điều lệ phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho thuê, theo quy định của Điều lệ này, phải ký tên và đóng dấu trên Hợp đồng này và các văn bản đính kèm (Đơn xác nhận hiện trạng tài sản được ủy quyền quản lý).