

# QUY TRÌNH XỬ LÝ CHỐNG THẨM CĂN HỘ (THẨM TRẦN)



# CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN CHỐNG THẨM CẢN HỘ TÒA NHÀ THE VISTA



HIỆN TRẠNG



NGUYÊN NHÂN



BIỆN PHÁP XỬ  
LÝ



CƠ SỞ  
PHÁP LÝ

# HIỆN TRẠNG



- Tỷ lệ thấm căn hộ căn. (Theo thống kê Lịch sử sửa chữa căn hộ - NZM nhận bàn giao từ đơn vị quản lý vận hành Savills).
- Có nhiều trường hợp thấm căn hộ : thấm trần, thấm tường bên trong căn hộ, thấm tường khu vực gần cửa sổ , thấm tường mặt ngoài, thấm tường khu vực tường kính. Các trường hợp thấm gây khó khăn trong công tác quản lý vận hành và cư dân bị ảnh hưởng : thấm trần căn hộ. Thời gian khắc phục sửa chữa kéo dài dẫn đến thấm lang, gây hư hỏng nặng.



# NGUYÊN NHÂN



Thiết bị bên trong khu vực sở hữu của cư dân và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ

Bị  
lão  
hóa

Dẫn đến nứt, rạn, vỡ,... ống thoát

Rò rỉ  
nước

Trong quá trình sử dụng nước gây thấm xuống trần căn hộ dưới



# QUY TRÌNH XỬ LÝ CỦA BQL



## KIỂM TRA HIỆN TRẠNG

- Ghi nhận biên bản
- Đính kèm hình ảnh, video

## XÁC ĐỊNH NGUYÊN NHÂN GÂY THÂM

- *NẾU* nguyên nhân do thiết bị thuộc sở hữu chung: dùng phí vận hành hoặc bảo trì của Tòa nhà để sửa chữa.
- *NẾU* nguyên nhân do thiết bị thuộc sở hữu riêng: thông báo với căn hộ để chủ hộ xử lý sửa chữa.

## GIỚI THIỆU NHÀ THẦU

- Giới thiệu cho cư dân thông tin nhà thầu thi công : Mr. Lước, Tradicons, Bằng Viễn,...

# CƠ SỞ PHÁP LÝ



**1. Thời hạn bảo hành :**  
Chủ đầu tư không có trách nhiệm sửa chữa.  
Điều này Pháp luật Việt Nam quy định tại :  
Điểm a, Khoản 2, Điều 85, Chương VI, Mục 3, Luật nhà ở - Luật số: 65/2014/QH13, ban hành ngày 25/11/2014.

#### **Điều 85. Bảo hành nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.



## 2. Phạm vi thiết bị:

Các thiết bị hư hỏng của căn hộ thuộc sở hữu riêng của căn hộ nên Ban quản lý không sử dụng kinh phí chung của Tòa nhà để sửa chữa riêng cho căn hộ.

Điều này Pháp luật Việt Nam quy định tại : Điểm c, Khoản 1, Điều 100, Chương VII, Mục 1, Luật nhà ở - Luật số: 65/2014/QH13, ban hành ngày 25/11/2014.

đai.

### **Điều 100. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

- a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;
- b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài nhà, tường ngăn chia các căn hộ (Gắn

Windows

Cattinno to artista Windows



### 3. Trách nhiệm của chủ hộ:

Trường hợp hệ thống, thiết bị hư hỏng thuộc sở hữu riêng của căn hộ mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ căn hộ có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó. Điều này Pháp luật Việt Nam quy định tại : Khoản 2, Điều 11, Chương 2, Thông tư Số: 05/VBHN-BXD ban hành ngày 07/09/2021

#### Điều 11. Bảo trì nhà chung cư

1. Hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này.

Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

3. Việc bảo trì phần xây dựng nhà chung cư phải do đơn vị có năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện; việc bảo trì các hệ thống thiết bị của nhà chung cư phải do đơn vị có năng lực tương ứng với công việc bảo trì thực hiện. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có năng lực bảo trì thì có thể thuê đơn vị này thực hiện bảo trì.

## THÔNG TIN LIÊN LẠC CỦA MỘT SỐ ĐƠN VỊ CHỐNG THẨM UY TÍN

1. Mr Đồng Văn Lước

0978 128 131

2. Công ty TNHH xây dựng thương mại Tradicons

093 182 2727

[tradicons.co@gmail.com](mailto:tradicons.co@gmail.com)

3. Công ty TNHH Heartec Việt Nam

028 3620 8130

[heartecvietnam.com@gmail.com](mailto:heartecvietnam.com@gmail.com)



THANK YOU FOR  
YOUR TIME



# SEEPAGE TREATMENT PROCESS (WATERPROOF IN CEILING)

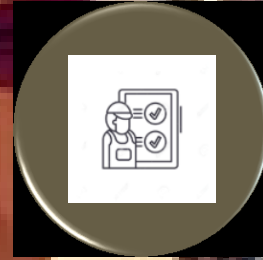




# ISSUES RELATED TO THE VISTA BUILDING SEEPAGE



STATUS QUO



CAUSES



TREATMENT  
PROCESS



LEGAL BASIS

# STATUS QUO



- Seepage rates: 750/750. (According to the apartment repair history statistics – From previous Management Team-Savills).
- There are many cases of apartment seepage: ceiling penetration, interior wall penetration, wall penetration near the window, exterior wall penetration, wall penetration in glass wall area. Cases of seepage causing difficulties in operation management and affected residents: ceiling seepage in the apartment. The long repair time leads to seepage, causing serious damage.

# CAUSES



Equipment inside the area owned by residents and the system of equipment for private use attached to the apartment.

Being aging

Leads to cracks, breaks, etc. drain pipes.

Water leak

In the process of using water, it causes seepage to the ceiling of the apartment below.



# TREATMENT PROCESS OF MANAGEMENT TEAM



## CHECK STATUS QUO

- Make a report
- Attach image, video

## IDENTIFIED THE CAUSE OF THE SEEPAGE

- *IF* cause of jointly owned equipment: use of the Building's operation or maintenance fee for repair.
- *IF* cause that the equipment is privately owned: notify the apartment for the owner to handle and repair.

## INTRODUCE CONTRACTORS

- Introduce contractor information to resident: Mr. Lước, Tradicons, Bằng Viễn,...



# LEGAL BASIS



**1. Warranty period :**  
Capital Land is not responsible for the repair. This Vietnamese law provides in : Point a, Clause 2, Article 85, Chapter VI, Section 3, Law on Housing - Law No: 65/2014/QH13, promulgated on November 25, 2014.

---

### **Section 3. HOUSING WARRANTY, MAINTENANCE AND RENOVATION**

#### **Article 85. Housing warranty**

1. Any organization or individual building the house must give housing warranty as prescribed in law on construction; any organization or individual provides housing equipment must give equipment warranty according to the term recommended by the producer.

Regarding housing for sale or lease purchase, the seller or the lessor must give housing warranty as prescribed in Clause 2 and Clause 3 of this Article. The seller or the lessor is entitled to request the builder or the equipment provider to give warranty as prescribed.

2. The house shall be given warranty from the date on which the construction has been completed and the house is permitted to put into operation with the warranty period below:

a) At least 60 months regarding apartment buildings;

b) At least 24 months regarding separate housing.

3. The housing warranty shall include repair of frames, columns, beams, floors, walls, ceilings

---

## *2. Device range :*

Damaged equipment of the apartment is owned by the apartment itself, so the Management Board does not use the general funds of the Building to repair the apartment separately. This Vietnamese law is prescribed in: Point c, Clause 1, Article 100, Chapter VII, Section 1, Law on Housing - Law No. 65/2014/QH13, promulgated on November

land on which that apartment building is located shall comply with regulations of law on land.

### **Article 100. The private areas and common areas in apartment buildings**

1. The private areas in an apartment building include:

- a) The interior of apartments including balconies, loggias attached to those apartments;
- b) Other areas in the apartment building which are under private ownership of the homeowner of the apartment building;
- c) System of private technical equipment attached to the apartments and other areas under private ownership.

2. The common areas in an apartment building include:

- a) The remaining area of the apartment building except for the private areas mentioned in Clause 1 of this Article; the community center of the apartment building;

### *3. Responsibilities of the owner:*

In case the damaged system or equipment is owned by the apartment itself and affects other owners, the owner is responsible for repairing such damage. This Vietnamese law is prescribed in: Clause 2, Article 11, Chapter 2, Circular No. 05/VBHN-BXD issued on September 7, 2021.

#### **Article 11. Maintenance of apartment buildings**

1. Maintenance of an apartment building shall include checks, observation, inspection of the quality, and minor repair, regular repair and major repair of the construction parts of the apartment building, check and maintenance of the fire-fighting and prevention system and replacement of components or equipment for shared use in the apartment building block or apartment building complex.

2. Every apartment building owner shall maintain the privately owned parts and make financial contributions to the maintenance of the shared parts of the apartment building in accordance with the Law on Housing and this Regulation.

If damage to a privately owned part affects other owners, the owner shall repair such damage. If the owner fails to carry out the repair, the operator or the person assigned to manage the apartment building is permitted to suspend or request the service provider to suspend the supply of power or domestic water to such privately owned part. If there is damage to a part under shared ownership in the privately owned area, the owner of the privately owned part shall enable and assist the apartment building operator or construction unit to repair such damage.



## CONTACT OF SOME PRESTIGE WATERPROOF UNITS

1. Mr Đồng Văn Lước

0978 128 131

2. Công ty TNHH xây dựng thương mại Tradicons

093 182 2727

[tradicons.co@gmail.com](mailto:tradicons.co@gmail.com)

3. Công ty TNHH Heartec Việt Nam

028 3620 8130

[heartecvietnam.com@gmail.com](mailto:heartecvietnam.com@gmail.com)





THANK YOU FOR  
YOUR TIME

