

Số: 15 /CT-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2017

### CHỈ THỊ

#### VỀ VIỆC TĂNG CƯỜNG HIỆU LỰC TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Ngày 15 tháng 02 năm 2016, Bộ Xây dựng đã có Thông tư số 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016 (sau đây gọi chung là Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

UBND thành phố cũng đã có chỉ đạo về triển khai thực hiện Thông tư số 02/2016/TT-BXD: văn bản số 7273/UBND-ĐT ngày 23/12/2016, văn bản số 1265/VP-ĐT ngày 16/02/2017 về tăng cường quản lý, hạn chế, khắc phục tồn tại, yếu kém, nâng cao chất lượng công tác quản lý, vận hành nhà chung cư tái định cư trên địa bàn thành phố; văn bản số 1434/VP-ĐT ngày 22/02/2017 về tổ chức thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố; Kế hoạch số 131/KH-UBND ngày 01/6/2017 về khắc phục tồn tại, hạn chế, yếu kém; đổi mới công tác đầu tư xây dựng, công tác quản lý, vận hành nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố.

Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố thời gian qua chưa thực sự hiệu quả, hầu hết Chủ đầu tư còn chậm tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị (hiện mới thành lập khoảng 40%); tình trạng tranh chấp giữa chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư về diện tích thuộc phần sở hữu chung (nơi để xe máy, xe đạp...) diễn ra phổ biến; thu phí dịch vụ trông giữ xe ở một số nhà chung cư chưa đúng quy định của thành phố; chậm bàn giao kinh phí bảo trì 2% từ Chủ đầu tư cho Ban quản trị quản lý; nhiều nhà chung cư còn thiếu nơi sinh hoạt cộng đồng; một số đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư còn thiếu chuyên nghiệp, chất lượng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa tốt dẫn đến bất đồng với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm ảnh hưởng chung đến trật tự, an ninh, an toàn xã hội; công tác phòng cháy, chữa cháy còn nhiều bất cập, nguy cơ cháy nổ cao (nhất là các khu chung cư cũ); việc nhận thức và ý thức chấp hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của một số chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư còn hạn chế.

Sự chủ động vào cuộc của các cấp chính quyền trong công tác tuyên truyền, hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc các Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu nhà chung cư trong việc thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư chưa thường xuyên; việc xử lý những vấn đề phát sinh trong quản lý, sử dụng nhà chung cư còn chậm, hiệu quả chưa cao, nhiều vụ việc khiếu nại còn để kéo dài chưa giải quyết dứt điểm...

Để khắc phục những tồn tại nêu trên, tăng cường trật tự kỷ cương, góp phần xây dựng nếp sống văn minh đô thị; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu

các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện tốt các nội dung sau:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm :

- Ngay sau khi đủ điều kiện, tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị nhà chung cư và thực hiện bàn giao hồ sơ nhà chung cư, thu và bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Thực hiện đúng các quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ của mình được quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà chung cư) có trách nhiệm:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương trong việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư của Chủ đầu tư cho Ban quản trị; trong việc quyết toán số liệu và bàn giao kinh phí bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị; việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Chỉ đạo UBND phường, xã, thị trấn (nơi có nhà chung cư) trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư khi Chủ đầu tư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư nhưng không đủ số lượng người tham gia hoặc chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Tiếp tục thực hiện công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật về quản lý nhà nước về nhà chung cư; kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị theo Quy chế; thường xuyên theo dõi, kiểm tra, xử lý, giải quyết kịp thời những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn, phối hợp với Sở Xây dựng giải quyết những trường hợp phức tạp kéo dài; trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo UBND thành phố xin ý kiến chỉ đạo giải quyết theo quy định.

- Tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

- Tăng cường kiểm tra rà soát việc sử dụng căn hộ chung cư, diện tích kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư để xuất xử lý theo đúng Khoản 11 và Khoản 12 Điều 6 của Luật Nhà ở. Không cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã mà có sử dụng nhà chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở đã cấm; rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đã cấp, trường hợp phát hiện có sử dụng nhà vào các mục đích mà Luật Nhà ở đã cấm thì yêu cầu hộ kinh doanh, hợp tác xã chấm dứt việc sử dụng.

- Lập và triển khai trong quý III Kế hoạch kiểm tra các tòa nhà chung cư thương mại đã được đưa vào quản lý vận hành trên địa bàn; đánh giá kết quả công tác quản lý vận hành nhà chung cư thương mại trên địa bàn; nêu rõ những khó khăn

wướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, đề xuất giải pháp tháo gỡ.

### 3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Tham mưu UBND Thành phố ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố theo Thông tư số 02/2016/TTBXD; phối hợp Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố; tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để kịp thời tháo gỡ.

### 4. Sở Kế hoạch và đầu tư có trách nhiệm:

Chỉ đạo Phòng đăng-ký kinh doanh (trực thuộc) không cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký liên hiệp hợp tác xã mà có sử dụng căn hộ chung cư vào các mục đích mà Khoản 11 và Khoản 12 Điều 6 của Luật Nhà ở đã cấm; rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đã cấp, trường hợp phát hiện có sử dụng nhà chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở đã cấm thì yêu cầu tổ chức, cá nhân chấm dứt việc sử dụng nhà không đúng quy định nêu trên.

### 5. Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về phòng cháy, chữa cháy đảm bảo theo quy định; tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn UBND các quận, huyện, thị xã, chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; tập huấn nghiệp vụ phòng cháy, chữa cháy cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đội viên Đội phòng cháy, chữa cháy cơ sở.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về phòng cháy và chữa cháy nhằm kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư.

### 6. Sở Lao động thương binh và xã hội có trách nhiệm:

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn lao động trong việc sử dụng thiết bị thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư (đặc biệt là hệ thống thang máy...) theo Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật An toàn, vệ sinh lao động và hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường lao động.

### 7. Công an thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự, an toàn xã hội; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư theo địa bàn quản lý; quản lý, hướng dẫn việc đăng ký con dấu của Ban quản trị theo quy định tại Nghị định số 99/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ về quản lý và sử dụng con dấu.

**8. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:**

Hướng dẫn các chủ đầu tư, các chủ sở hữu lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

9. Các đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thực hiện quyền và trách nhiệm của mình được quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng.

Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội HN;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Bộ Xây dựng;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Các Sở, ban, ngành thành phố;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- CPVP, TH, TKBT, ĐT, KT;
- Trung tâm thông tin - Công báo;
- Đài PT&TH Hà Nội;
- Các Báo: Hà Nội Mới, KTĐT;
- Lưu: VT, DT.

30329 (130)

KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng