

Số: **241** /KH-UBND

Hà Nội, ngày **15** tháng **11** năm **2019**

## **KẾ HOẠCH**

**Triển khai Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Thành ủy Hà Nội về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Triển khai Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Thành ủy Hà Nội về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, UBND Thành phố ban hành Kế hoạch thực hiện như sau:

### **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

1. Nâng cao nhận thức, trách nhiệm và mối quan hệ phối hợp công tác của các cấp ủy Đảng - chính quyền, các đoàn thể chính trị - xã hội, các cơ quan quản lý Nhà nước và người đứng đầu, từ Thành phố đến cơ sở, trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, thực thi các nhiệm vụ được giao liên quan đến công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố, đảm bảo đúng chức năng, thẩm quyền, quy định của pháp luật và tuân thủ đúng chỉ đạo của Thành ủy.

2. Kịp thời đề ra và triển khai các giải pháp quản lý cần thiết, đúng quy định của pháp luật, để chấn chỉnh và nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố, góp phần xây dựng Thủ đô văn minh, hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

3. Giải quyết kịp thời, đúng pháp luật các tranh chấp, bất đồng không để trở thành các vụ việc khiếu kiện phức tạp, gây mất trật tự công cộng, đảm bảo trật tự an toàn xã hội, cải thiện điều kiện ở cho người dân và xây dựng nếp sống văn minh trong các khu chung cư trên địa bàn Thành phố.

4. Chú trọng nghiên cứu thực tiễn, đề ra hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ban hành biện pháp quản lý đảm bảo khả thi, giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa các chủ thể tham gia hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

5. Thời gian thực hiện Kế hoạch: năm 2019 và những năm tiếp theo.

### **II. NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM**

1. Đẩy mạnh công tác lãnh đạo, chỉ đạo toàn diện, từ khâu phổ biến, quán triệt, tuyên truyền các chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước đến công tác kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; quan tâm lãnh

đạo, chỉ đạo việc kiện toàn tổ chức, bộ máy và bố trí cán bộ, đảng viên liên quan đến công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo quy định.

2. Triển khai đồng bộ các giải pháp quản lý, phân bố dân cư hợp lý, đảm bảo tuân thủ đúng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và khả năng đáp ứng của hệ thống kết cấu hạ tầng, trong các hoạt động lập và phê duyệt: quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển đô thị, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đầu tư hệ thống kết cấu hạ tầng...; Chỉ xem xét, phê duyệt đầu tư dự án các khu chung cư, nhà cao tầng khi phù hợp với quy hoạch, đáp ứng yêu cầu và quy định về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Kiên quyết không cho phép các nhà đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng (hoặc đang vi phạm mà chưa được xử lý triệt để) trong đầu tư, quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư được tham gia đầu tư các dự án phát triển nhà ở mới trên địa bàn Thành phố.

3. Xác định rõ thẩm quyền và trách nhiệm của người đứng đầu các cấp chính quyền, nhất là cấp cơ sở, trong công tác quản lý nhà nước về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, bao gồm việc chủ động nắm bắt và kịp thời giải quyết các bất đồng, tranh chấp, khiếu kiện của cư dân, ban quản trị, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan phát sinh trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật; chú trọng giải quyết tốt những vấn đề dân sinh bức xúc, các vụ việc phức tạp, nhạy cảm về trật tự an toàn xã hội liên quan đến quản lý chung cư.

4. Tăng cường công tác giám sát, kiểm tra và thanh tra của các cấp, các ngành đối với công tác quản lý nhà nước nói riêng và hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư nói chung để kịp thời phát hiện, công bố công khai và kiên quyết xử lý nghiêm minh, dứt điểm các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật, kể cả xử lý hình sự đối với các hành vi ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính mạng, quyền và lợi ích chính đáng của cư dân.

5. Thực hiện kiểm định các khu chung cư cũ đã xuống cấp để sớm hoàn thành danh mục các nhà chung cư cũ thuộc các cấp độ theo đúng quy định; xây dựng các cơ chế, chính sách đặc thù chung của Thành phố về cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và đảm bảo an toàn cho cư dân sinh sống ở các khu chung cư cũ.

## **II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH**

Trên cơ sở Mục đích, Yêu cầu và Nhiệm vụ trọng tâm đề ra, UBND Thành phố giao nhiệm vụ cho các Sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các đơn vị liên quan triển khai nội dung công việc nêu tại Phụ lục đính kèm Kế hoạch này.

## **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Các Sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các đơn vị liên quan có trách nhiệm: căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được giao và Kế hoạch này để triển khai hoặc xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện của ngành, lĩnh vực, địa phương quản lý; định kỳ 06 tháng (trước ngày 30/5) và 01 năm (trước ngày 25/12), báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

2. Giao Sở Xây dựng là Cơ quan thường trực theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các Sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện Kế hoạch; phối hợp với Văn phòng UBND Thành phố báo cáo UBND Thành phố tổ chức sơ kết, tổng kết việc triển khai theo quy định.

3. Yêu cầu các Sở, ngành, đơn vị có liên quan của Thành phố; UBND các quận, huyện, thị xã khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch này. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, kịp thời báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố xem xét, xử lý./.

**Nơi nhận:** ✓

- Chính phủ;
- Đ/c Hoàng Trung Hải - Bí thư TU;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TAND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP Hà Nội;
- Các Ban đảng của Thành ủy;
- Văn phòng: TU, HĐND, Đoàn ĐBQH TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- VPUBTP: CVP, các PCVP; các phòng CV;
- Lưu: VT.

36782- 30

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

## Phu lục: NỘI DUNG CÔNG VIỆC, GIAO NHIỆM VỤ THỰC HIỆN

(Kèm theo Kế hoạch số 211 /KH-UBND ngày 15/11/2019 của UBND Thành phố)

STT	Nội dung công việc	Giao nhiệm vụ cho các đơn vị tổ chức thực hiện
1	Tăng cường phổ biến, tuyên truyền đầy đủ, kịp thời các chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước	<p>1.1. UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Xây dựng Kế hoạch hàng năm về tập huấn, tổ chức tập huấn văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư (Luật Nhà ở năm 2014, các Nghị định của Chính phủ, các văn bản của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ và UBND Thành phố...) cho cán bộ làm công tác quản lý, các Chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tại khu chung cư, nhà cao tầng cho các chủ thể tham gia vào hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư (từ người dân cho đến cán bộ làm công tác quản lý)</li><li>+ Căn cứ tiến độ xây dựng nhà chung cư trên địa bàn, có biện pháp tuyên truyền, phổ biến cho người dân trước khi ký hợp đồng mua căn hộ chung cư, vào ở chung cư phải chấp hành quy định về điều kiện đưa công trình vào sử dụng; khuyến cáo phải xem xét kỹ các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, nhất là các thoả thuận về tài sản thuộc sở hữu chung-riêng, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư và các phương thức giải quyết tranh chấp, bất đồng trong thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự.</li><li>+ Căn cứ tiến độ thành lập và kết quả việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư để mở Hội nghị tập huấn nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư cho các Ban quản trị.</li><li>+ Thường xuyên tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.</li></ul> <p>1.2. Công an thành phố Hà Nội chủ trì, phối hợp với Sở Thông tin và Truyền thông có trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Xây dựng nội dung tuyên truyền, hướng dẫn về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (theo cả dạng văn bản, hình ảnh, video) đối với loại hình khu chung cư, nhà cao tầng (hoàn thành trước</li></ul>



		<p>tháng 12/2019). Hình thức tuyên truyền phải phong phú, đa dạng nhằm tạo sự chuyển biến thực sự về nhận thức, ý thức, trách nhiệm, trình độ, khả năng phòng cháy, chữa cháy, kỹ năng thoát nạn, thoát hiểm của người dân, Ban quản trị tòa nhà cho đến các cấp ủy Đảng, chính quyền, cán bộ thực hiện quản lý nhà nước đối với hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>+ Chuyển giao sản phẩm tuyên truyền cho UBND các quận, huyện, thị xã để tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn đến các chủ thể có liên quan.</p>
2	<p>Xây dựng giải pháp quản lý đảm bảo khả thi, phù hợp thực tiễn, giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa các chủ thể tham gia hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.</p>	<p>2.1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:</p> <p>+ Nghiên cứu thực tiễn quản lý nhà nước đối với hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố để đề xuất với cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy phạm pháp luật có liên quan, đảm bảo khả thi; trao đổi, xin ý kiến của các cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng để tham mưu cho UBND Thành phố ban hành các biện pháp quản lý đảm bảo đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, có tính khả thi cao, phù hợp với thực tiễn quản lý của Thành phố (hoàn thành trong quý I/2020).</p> <p>+ Hoàn thiện các nội dung đề xuất cơ chế, chính sách đặc thù của Thành phố về cải tạo, xây dựng mới nhà chung cư cũ trong Đề án về cải tạo, xây dựng mới các nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, báo cáo UBND Thành phố xin ý kiến của HĐND Thành phố, Thành ủy trước khi ban hành, làm cơ sở để triển khai thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (hoàn thành trong quý I/2020).</p> <p>+ Đề xuất mô hình đầu tư, xây dựng, quản lý vận hành hệ thống giám sát hoạt động quản lý, vận hành các tòa nhà chung cư (trong đó có việc giám sát hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thang máy...) trên địa bàn Thành phố (hoàn thành trong quý I/2020).</p> <p>2.2. UBND các quận, huyện có trách nhiệm: kịp thời giải quyết các vấn đề dân sinh bức xúc trong quản lý sử dụng chung cư, đảm bảo trật tự an ninh, an toàn xã hội trên địa bàn; qua thực tiễn quản lý, giải quyết các vụ việc, phát hiện những vấn đề mới phát sinh, đề xuất các giải pháp quản lý hiệu quả hoặc kiến nghị sửa đổi, bổ sung, thay thế các quy định không còn phù hợp với thực tế.</p>
3	<p>Thực hiện các giải pháp đồng bộ để quản lý chặt</p>	<p>3.1. Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm:</p> <p>+ Xây dựng quy trình xử lý nội bộ khi tiến hành thẩm định hồ sơ quy hoạch (hoàn thành trong tháng</p>

<p>chế hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư</p>	<p>12/2019), trong đó, phải đảm bảo đánh giá được mức độ tuân thủ chặt chẽ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế của đồ án quy hoạch, đánh giá được sự tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu kỹ thuật về hệ thống điện, nước, thông gió, thang máy, thu gom và xử lý rác thải và các yêu cầu kỹ thuật khác, các yêu cầu kỹ thuật đối với đường giao thông phục vụ chữa cháy; xác định rõ vị trí, diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng, các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước.</p> <p>+ Khi thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình phê duyệt quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch dự án phát triển nhà ở, phải đảm bảo mức độ phân bố dân cư hợp lý, sự đồng bộ và khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.</p> <p>+ Hướng dẫn, yêu cầu các nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ lập ý tưởng quy hoạch, trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, làm cơ sở để xây dựng Kế hoạch và cơ chế, chính sách đặc thù về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ của Thành phố (hoàn thành trong quý I/2020).</p>
	<p>3.2. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:</p> <p>+ Xây dựng quy trình xử lý nội bộ khi tiến hành thẩm định các dự án có sử dụng đất để phát triển nhà ở (hoàn thành trong tháng 12/2019), trong đó, phải đảm bảo đánh giá được về sự tuân thủ của nhà đầu tư trong việc triển khai các dự án khác trên địa bàn theo tiến độ đã được phê duyệt, việc đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng tại dự án, việc chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; Kiên quyết không đề xuất lựa chọn các nhà đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng (hoặc đang vi phạm mà chưa được xử lý triệt để) trong đầu tư, quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, được tham gia đầu tư các dự án có sử dụng đất để phát triển nhà ở mới trên địa bàn Thành phố.</p> <p>+ Yêu cầu các chủ đầu tư dự án thực hiện báo cáo giám sát đánh giá đầu tư định kỳ trong quá trình đầu tư xây dựng và thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư theo các quy định hiện hành của pháp luật đối với các dự án do Sở mình chủ trì thẩm định, trình UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư dự án.</p> <p>+ Thực hiện công khai trên phương tiện thông tin đại chúng Danh sách các chủ đầu tư không chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư do UBND các quận, huyện cung cấp.</p>

		<p>3.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm xây dựng Kế hoạch tổ chức rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp; trường hợp phát hiện có việc sử dụng căn hộ nhà chung cư vào các mục đích khác không phải để ở (đã bị Luật Nhà ở nghiêm cấm) thì yêu cầu hoặc có biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật buộc doanh nghiệp, tổ chức kinh tế chấm dứt việc sử dụng (triển khai rà soát đợt 1 xong trong quý I/2020)</p>
		<p>3.4. Sở Tài chính có trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí cho công tác quản lý, vận hành đối với nhà chung cư phục vụ tái định cư (hoàn thành trong tháng 12/2019).</li> <li>+ Thẩm định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở trước khi trình UBND Thành phố ban hành (hoàn thành trong tháng 12/2019).</li> </ul>
		<p>3.5. Công an thành phố Hà Nội (cảnh sát phòng cháy chữa cháy) có trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phối hợp với UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức tập huấn, huấn luyện phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư;</li> <li>+ Xây dựng phương án phòng cháy, chữa cháy đối với các tòa nhà không thể khắc phục do liên quan đến kiến trúc, kết cấu.</li> </ul>
		<p>3.6. Cục Thuế Hà Nội có trách nhiệm cung cấp thông tin có liên quan đến tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư theo đề nghị của Sở Xây dựng làm căn cứ để buộc chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.</p>
		<p>3.7. UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chủ trì, phối hợp với Công an thành phố Hà Nội (cảnh sát phòng cháy chữa cháy) tổ chức tập huấn, huấn luyện phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư.</li> <li>+ Cung cấp Danh sách các chủ đầu tư không chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, gửi Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổ chức công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.</li> </ul>

		<p>+ Chủ động mời đại diện cấp ủy đảng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cùng cấp và các tổ chức, đoàn thể của địa phương tham gia giám sát việc giải quyết các vụ việc nảy sinh trong quản lý sử dụng chung cư; phối hợp vận động các chủ thể có liên quan thực hiện đúng quy định của pháp luật, chủ trương của nhà nước, đảm bảo giữ vững trật tự an ninh, an toàn xã hội trên địa bàn</p>
4	Thanh tra, kiểm tra	<p>4.1. Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra định kỳ; xử lý 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.</p> <p>4.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra định kỳ việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất.</p> <p>4.3. UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:</p> <p>+ Căn cứ tiến độ xây dựng từng nhà chung cư trên địa bàn, tổ chức kiểm tra điều kiện đưa công trình vào sử dụng; Tổ chức cảnh báo các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình về hậu quả của việc trao đổi, mua bán, sử dụng đối với từng công trình cụ thể trên địa bàn chưa đủ điều kiện nghiệm thu hoặc có vi phạm mà chưa được xử lý khắc phục (rủi ro cháy, nổ; quyền lợi bị ảnh hưởng và chỉ có thể bảo vệ quyền lợi tại tòa án...); Áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật để buộc chủ đầu tư phải khắc phục hậu quả, không được bố trí khai thác, sử dụng công trình khi chưa được nghiệm thu.</p> <p>+ Xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ đối với các nhà chung cư để chủ động xác định những vấn đề còn tồn tại liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư (tổ chức Hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị, bàn giao – tiếp nhận, quản lý quỹ bảo trì...), qua đó giải quyết kịp thời, đúng pháp luật các tranh chấp, bất đồng hoặc có biện pháp xử lý phù hợp (giải quyết theo thẩm quyền hoặc hướng dẫn chủ thể có liên quan liên hệ với cơ quan có thẩm quyền...), không để trở thành các vụ việc khiếu kiện phức tạp, gây mất trật tự công cộng.</p>