

Số: 04. /2013/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 /11/2005;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 /02/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 130/2006/NĐ-CP ngày 18/11/2006 của Chính phủ quy định chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc;

Căn cứ Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 36/2009/-TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ 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 Thông tư số 16/2010/TT-BXD. ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy nổ bắt buộc;

Căn cứ Thông tư số 03/2011/TT-BXD ngày 06/4/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2011/TT-BXD ngày 25/11/2011 của Bộ Xây dựng quy định về hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7643/TTr-SXD ngày 13/11/2012 và báo cáo thẩm định số 2716/STP-VBPQ ngày 10/12/2012 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND TP
(để báo cáo);
- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Tòa án nhân dân TP. Viện Kiểm sát nhân dân TP, Mặt trận Tổ quốc TP;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB, TH, các phòng CV;
- Trung tâm công báo;
- Lưu VT, XDq2;

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Khôi

QUY CHẾ

Quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số **01** /2013/QĐ-UBND
ngày **04** tháng **1** năm **2013** của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư thuộc các dự án phát triển nhà ở để bán (có nhiều chủ sở hữu), nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua (có một chủ sở hữu), bao gồm cả nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp. Đối với nhà chung cư bán theo Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở sẽ thực hiện theo quy định riêng.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản, phù hợp với Luật Nhà ở; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP); Nghị định số 130/2006/NĐ-CP ngày 18/11/2006 của Chính phủ quy định chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (gọi tắt là Nghị định số 130/2006/NĐ-CP); Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 6/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng (gọi tắt là Nghị định số 114/2010/NĐ-CP); Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (gọi tắt là Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD); Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (gọi tắt là Thông tư số 36/2009/TT-BXD); 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 (gọi tắt là Thông tư số 37/2009/TT-BXD); Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn

thi hành Luật Nhà ở (gọi tắt là Thông tư số 16/2010/TT-BXD); Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (gọi tắt là Thông tư số 220/2010/TT-BTC); Thông tư số 03/2011/TT-BXD ngày 06/4/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng (gọi tắt là Thông tư số 03/2011/TT-BXD); Thông tư số 14/2011/TT-BXD ngày 25/11/2011 của Bộ Xây dựng quy định về hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư (gọi tắt là Thông tư số 14/2011/TT-BXD); Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (gọi tắt là Thông tư số 02/2012/TT-BXD); các pháp luật có liên quan và quy định của Quy chế này.

2. Việc huy động kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và quản lý kinh phí này thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch; mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành không vượt quá mức giá do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Điều 4. Giải thích từ ngữ (Thực hiện Điều 70 Luật Nhà ở, Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 4 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. “Nhà chung cư” là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư.

2. “Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu” là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên.

3. “Nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp” là nhà nhiều tầng, có nhiều diện tích với mục đích sử dụng khác nhau (văn phòng, siêu thị, làm nhà ở và các mục đích khác).

4. “Nhà chung cư độc lập” là một nhà chung cư có vị trí tách biệt với các nhà chung cư khác.

5. “Cụm nhà chung cư” là tập hợp từ hai nhà chung cư trở lên có vị trí gần nhau, có chung một phần diện tích công cộng hoặc thiết bị kỹ thuật thuộc phần sở hữu chung.

6. “Chủ đầu tư” là người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; là người trực tiếp bán các căn hộ trong nhà chung cư cho bên mua.

7. “Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu” bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung

cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ);

c) Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư.

Phần sở hữu riêng nhà chung cư quy định tại Khoản này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, hợp đồng mua bán phần diện tích khác.

8. “Phần sở hữu chung nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu”: bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Phần diện tích sinh hoạt cộng đồng và phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 6 Điều này;

c) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 7 Điều này; Trường hợp nơi để ô tô trong tầng hầm được phân bổ vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì thuộc phần sở hữu chung, trường hợp chưa phân bổ vào giá bán căn hộ thì thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên đất xây dựng nhà chung cư được kết nối với nhà chung cư.

Phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản này được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Quy chế này.

Phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại khoản này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

9. “Đơn vị đang quản lý nhà chung cư” là tổ chức đang được giao trách nhiệm trực tiếp quản lý nhà chung cư đó.

10. “Người sử dụng nhà chung cư” là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

11. “Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư” là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

12. “Bảo trì nhà chung cư” là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì hoạt động bình thường, an toàn của nhà chung cư theo quy định của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

Điều 5. Yêu cầu đối với nhà chung cư khi đưa vào sử dụng

Nhà chung cư chỉ được đưa vào quản lý sử dụng, vận hành khi có đủ các điều kiện sau:

1. Đã được chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu, bàn giao theo các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Điều 11 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Đã được cấp Giấy chứng nhận an toàn chịu lực và Giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Thông tư số 03/2011/TT-BXD ngày 16/4/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.

3. Đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt quy trình bảo trì nhà chung cư do nhà thầu thiết kế, nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình lập theo quy định tại Nghị định số 114/2010/NĐ-CP và Thông tư số 02/2012/TT-BXD.

Điều 6. Bảo hành nhà chung cư (thực hiện Điều 46 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP)

1. Trong thời hạn bảo hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở, chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra.

2. Nội dung bảo hành nhà chung cư (kể cả nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà chung cư (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà chung cư như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà chung cư. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà chung cư thì bên bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thi công xây dựng hoặc bán căn hộ nhà chung cư mà không thực hiện nghĩa vụ bảo hành nhà chung cư theo quy định tại

Điều 74 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì chủ sở hữu nhà chung cư có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết; nếu gây thiệt hại cho người khác thì tổ chức, cá nhân gây thiệt hại phải bồi thường hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phiếu bảo hành phần sở hữu chung nhà chung cư và phiếu bảo hành phần sở hữu riêng căn hộ và các diện tích khác trong nhà chung cư (trong phiếu bảo hành phải thể hiện cụ thể sơ đồ hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước, thông tin truyền thông, hệ thống cấp gaz, đối tượng được bảo hành, điều kiện cụ thể và thời gian bảo hành, địa chỉ liên hệ với đơn vị, tổ chức thực hiện bảo hành, quyền và trách nhiệm cụ thể của chủ sở hữu hoặc người sử dụng).

Điều 7. Bảo hiểm nhà chung cư (thực hiện Điều 67 Luật Nhà ở; Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 130/2006/NĐ-CP; Khoản 4 Điều 4 Thông tư số 220/2010/TT-BTC)

1. Nhà chung cư cao từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5000m³ trở lên phải tham gia mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

4. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư.

5. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 8. Tổ chức quản lý việc sử dụng nhà chung cư (Thực hiện khoản 1 Điều 71 Luật Nhà ở)

Nhà chung cư phải có Ban quản trị. Ban quản trị gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng và là người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi là Hội nghị nhà chung cư)

đề bầu Ban quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung liên quan đề thông qua Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Khi chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc của Ban quản trị.

Cơ cấu, tổ chức quản lý sử dụng nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương II Quy chế này.

Điều 9. Lập, lưu trữ hồ sơ nhà chung cư (Thực hiện Điều 8 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư, hồ sơ gồm:

a) Bản vẽ hoàn công tổng mặt bằng công trình, các công trình xây dựng phụ trợ có liên quan, bản vẽ hoàn công các căn hộ và bản vẽ hoàn công các diện tích khác trong nhà chung cư;

b) Bản vẽ hoàn công hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước sinh hoạt, thoát nước mái, hệ thống thông tin truyền thông, hệ thống thu gom rác, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm của nhà chung cư và căn hộ;

c) Quy trình bảo trì của nhà chung cư và thiết bị lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt;

Đối với nhà chung cư đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà không có bản vẽ hoàn công thì chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm phải tổ chức khôi phục, đo vẽ lại.

2. Doanh nghiệp đang quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ và bảo quản các bản vẽ, hồ sơ nêu tại khoản 1 Điều này và cung cấp cho đơn vị bảo trì khi có yêu cầu. Trường hợp chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ và bàn giao cho Ban quản trị khi Ban này được thành lập.

Chương II

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

CƠ CẤU, TỔ CHỨC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 10. Hội nghị nhà chung cư (Thực hiện Điều 11 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng có thể cử đại diện hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự hội nghị.

Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà chung cư hoặc một cụm nhà chung cư. Trường hợp tổ chức cho một nhà chung cư thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Trường hợp tổ chức cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có số lượng trên 10% số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư đó.

2. Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

a) Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức hỗ trợ kinh phí cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

b) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư;

d) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;

đ) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số (trên 50% số người dự Hội nghị) thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

3. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

4. Trường hợp triệu tập Hội nghị nhà chung cư hai lần nhưng không đạt được số lượng đại biểu tham dự thì lần triệu tập thứ 3, nếu vẫn không đủ số lượng thì Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) nơi có nhà chung cư chủ trì hội nghị.

5. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:

Trong thời hạn quy định tại Điều 8 Quy chế này và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Phương thức tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu như sau:

5.1. Chủ đầu tư chuẩn bị:

a) Kế hoạch tổ chức và nội dung hội nghị (dự kiến Ban tổ chức hội nghị, dự thảo quy chế hội nghị, quy chế bầu Ban quản trị);

b) Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo mẫu quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD;

c) Văn bản giới thiệu đại diện chủ đầu tư tham gia làm Phó Ban quản trị;

d) Dự thảo quy chế hoạt động của Ban quản trị.

5.2. Sau khi hoàn thành nội dung tại mục 5.1 khoản này, chủ đầu tư liên hệ với Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn) nơi có nhà chung cư để tổ chức Hội nghị trụ bị. Thành phần hội nghị trụ bị gồm:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn);

b) Trưởng công an phường (xã, thị trấn);

c) Bí thư chi bộ, tổ trưởng, tổ phó tổ dân phố (trường hợp nhà chung cư đã thành lập tổ dân phố và Bí thư chi bộ, tổ trưởng, tổ phó tổ dân phố là chủ sở hữu căn hộ chung cư) hoặc đại diện các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư (đối với nhà chung cư chưa có chi bộ, tổ dân phố);

d) Ban quản trị lâm thời (nếu có);

e) Chủ đầu tư.

5.3. Hội nghị trụ bị có trách nhiệm chuẩn bị đóng góp ý kiến các nội dung tại Hội nghị nhà chung cư và thống nhất các vấn đề sau:

a) Thống nhất phương pháp và phân công trách nhiệm lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về các nội dung thông qua tại Hội nghị nhà chung cư (Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, quy chế hoạt động của Ban quản trị); thủ tục ủy quyền cử đại biểu dự hội nghị;

b) Thống nhất thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư và các nội dung khác có liên quan (nếu có);

c) Đề cử người tham gia Ban quản trị.

5.4. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư:

a) Trong thời hạn theo nghị quyết của Hội nghị trụ bị, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp các ý kiến đóng góp, hoàn chỉnh các nội dung cần thông qua tại hội nghị và tiến hành tổ chức hội nghị nhà chung cư. Thành phần hội nghị được quy định tại khoản 1 Điều này và mời Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã), Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn) nơi có nhà chung cư tham dự;

b) Hội nghị quyết định các vấn đề quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Một số trường hợp đặc thù khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:

a) Trường hợp nhà chung cư tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách hoặc đặt hàng mua nhà từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho đơn vị được thành phố giao tiếp nhận thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

b) Trường hợp nhà chung cư không xác định được chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

Điều 11. Công nhận Ban quản trị nhà chung cư (Thực hiện Khoản 4 Điều 12 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

Trong thời hạn 10 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm nộp hồ sơ công nhận Ban quản trị tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục hành chính của quận (huyện, thị xã) nơi có nhà chung cư, hồ sơ gồm:

Biên bản Hội nghị nhà chung cư;

Biên bản họp Ban quản trị đề bầu Trưởng ban, Phó ban;

Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đã thông qua tại Hội nghị nhà chung cư.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) có trách nhiệm ra quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư.

Điều 12. Ban quản trị nhà chung cư (Thực hiện Điều 12 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD; Điều 2 Thông tư số 37/2009/TT-BXD)

1. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư. Ban quản trị nhà chung cư có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên, tùy theo điều kiện cụ thể của nhà chung cư, cụm nhà chung cư đó. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do chủ đầu tư cử tham gia Ban quản trị.

Trường hợp nhà chung cư đã thành lập chi bộ, tổ dân phố thì thành phần Ban quản trị có các chủ sở hữu nhà chung cư là Bí thư chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố; đại diện các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư và đại diện chủ đầu tư.

Trong nhiệm kỳ hoạt động, nếu có một hoặc một số thành viên Ban quản trị xin miễn nhiệm thì Ban quản trị đề xuất người thay thế, lấy ý kiến của cư dân; trường hợp thành viên Ban quản trị xin miễn nhiệm là Trưởng ban hoặc Phó ban thì Ban quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu người thay thế; Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) nơi có nhà chung cư có trách nhiệm ra quyết định điều chỉnh danh sách Ban quản trị sau khi Ban quản trị gửi hồ sơ về Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã). Thời gian giải quyết quy định tại Điều 11 Quy chế này.

Khi chủ đầu tư sáp nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang doanh nghiệp khác thì doanh nghiệp này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban

quản trị. Chủ đầu tư có thể rút khỏi Ban quản trị khi Ban quản trị nhà chung cư đã hoạt động tốt, công tác quản lý sử dụng nhà chung cư đã đi vào nền nếp và được Hội nghị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) chấp thuận.

b) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành phần Ban quản trị gồm chủ sở hữu và đại diện người sử dụng nhà chung cư.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư

a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư các lần tiếp theo; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;

đ) Ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;

e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;

k) Được hỗ trợ kinh phí và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

m) Biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín thông qua giá dịch vụ nhà chung cư;

n) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết chỉ đạt 50% số thành viên thông qua thì Trưởng ban quản trị là người quyết định sau cùng.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký quyết định công nhận.

5. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị thực hiện trách nhiệm chủ trì Hội nghị nhà chung cư trong những lần tiếp theo và có trách nhiệm, quyền hạn quy định tại điểm b, c, g, i và k khoản 2 Điều này.

Điều 13. Chủ đầu tư trong quản lý sử dụng nhà chung cư (Thực hiện Điều 13 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD; Điều 6 Thông tư số 37/2009/TT-BXD)

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì chủ đầu tư có quyền và trách nhiệm sau:

a) Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;

b) Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 51 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 20 Quy chế này và bàn giao cho đơn vị quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 21 của Quy chế này;

c) Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác;

d) Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;

đ) Bàn giao 01 bộ hồ sơ nhà chung cư quy định tại Điều 9 của Quy chế này cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;

e) Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này;

g) Cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ đầu tư thực hiện các nhiệm vụ được giao hoặc thực hiện các cam kết với chủ sở hữu trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 14. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (Thực hiện Điều 14 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD, Điều 6 Thông tư số 37/2009/TT-BXD)

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Doanh nghiệp này có thể trực tiếp thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các phần việc quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Mục 2

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 15. Quản lý vận hành nhà chung cư (Thực hiện Điều 5 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:

a) Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, hệ thống máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp gaz, thông tin liên lạc, truyền hình, Internet, thu lôi, cứu hỏa và các trang thiết bị khác).

b) Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác).

2. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo hợp đồng ký với Ban quản trị nhà chung cư khi thành lập. Trường hợp chưa thành lập Ban quản trị, việc quản lý vận hành nhà chung cư do chủ đầu tư thực hiện (nếu có năng lực chuyên môn) hoặc do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo hợp đồng ký với chủ đầu tư.

Điều 16. Hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư (Thực hiện Điều 16 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm những nội dung chính sau:

a) Tên, địa chỉ, người đại diện các bên ký hợp đồng;

b) Quy mô, diện tích các bộ phận trong và ngoài nhà chung cư thuộc phần sở hữu chung cần phải quản lý vận hành;

c) Nội dung và yêu cầu về chất lượng, số lượng, thời gian, địa điểm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Các khoản phí, mức phí dịch vụ vận hành nhà chung cư;

- d) Thời gian thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- e) Trách nhiệm, quyền hạn của các bên tham gia hợp đồng;
- g) Những thoả thuận khác có liên quan.

2. Thời gian thực hiện hợp đồng nêu tại khoản 1 Điều này tối thiểu là 02 năm. Trong trường hợp được gia hạn thì thời gian gia hạn không quá 02 năm.

3. Huỷ bỏ và chấm dứt hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

a) Hợp đồng bị đơn phương huỷ bỏ khi một trong hai bên vi phạm cam kết trong hợp đồng.

b) Hợp đồng được chấm dứt khi hết thời hạn hoặc hai bên cùng thoả thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng.

4. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

Điều 17. Trách nhiệm và quyền hạn của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trong quản lý vận hành nhà chung cư (Thực hiện Điều 16 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD; Điều 2, Điều 6 Thông tư 37/2009/TT-BXD)

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định.

2. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ quy định tại mục b khoản 1 Điều 15 Quy chế này (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các doanh nghiệp nêu trên đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư.

4. Định kỳ kiểm tra cụ thể các chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư và kịp thời phát hiện các hư hỏng.

5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường.

6. Thu mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định tại Điều 18 của Quy chế này khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thực hiện việc thu kinh phí quản lý vận hành theo thoả thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng.

7. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 24 của Quy chế này mà không khắc phục.

8. Chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo hướng dẫn tại Thông tư 37/2009/TT-BXD, thông qua Ban quản trị biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín. Đối với trường hợp nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị thì phải lấy ý kiến và được sự chấp thuận của trên 50% hộ dân cư đang sống tại nhà chung cư bằng văn bản.

9. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư.

10. Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 18. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (Thực hiện Điều 17 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD, Điều 2, 3 Thông tư số 37/2009/TT-BXD)

1. Kinh phí chi cho nội dung công việc quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 15 Quy chế này được chủ đầu tư xác định theo giá dịch vụ nhà chung quy định tại Thông tư số 37/2009/TT-BXD.

2. Giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:

a) Chi phí dịch vụ nhà chung cư (gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung của doanh nghiệp quản lý vận hành, chi phí cho Ban quản trị (nếu có));

b) Lợi nhuận định mức hợp lý;

c) Thuế giá trị gia tăng.

3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ nhà chung cư quy định tại Điều 3 Thông tư số 37/2009/TT-BXD.

4. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì kinh phí quản lý vận hành do chủ sở hữu đảm nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu và người sử dụng có thoả thuận khác. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì kinh phí vận hành được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí. Mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần (kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà chủ đầu tư chưa bán hoặc chủ sở hữu không sử dụng).

5. Đối với dự án nhà chung cư có sử dụng dịch vụ gia tăng (như tắm hơi, bể bơi sử dụng riêng cho từng nhà hoặc các dịch vụ gia tăng khác) ngoài các dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 15 của Quy chế này mà chủ đầu tư có thoả

thuận mức phí dịch vụ với người mua bằng văn bản khi ký hợp đồng mua bán nhà ở thì mức thu thực hiện theo thoả thuận đó.

6. Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.

7. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng nhà chung cư thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.

8. Các loại phí an ninh, trật tự an toàn xã hội, phòng cháy, chữa cháy, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô, phí vệ sinh thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;

9. Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong nhà chung cư (nếu có) như: chi phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác nếu có do người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tự thỏa thuận.

Mục 3

BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 19. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư (Thực hiện Điều 18 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện công tác bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản chi phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Quy chế này.

2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do tổ chức có tư cách pháp nhân và có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Đối với bảo trì phần không gian trên mái, mặt ngoài tường bao nhà chung cư (thuộc phần sở hữu chung) phải xin cấp giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

4. Trường hợp nhà chung cư chưa lập và phê duyệt quy trình bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm

thực hiện bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP và Thông tư số 02/2012/TT-BXD.

Điều 20. Mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (Thực hiện Điều 51 Nghị định 71/2010/NĐ-CP; Điều 19 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp 2% tiền bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán.

Đối với phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại không bán (không tính phần diện tích thuộc sở hữu chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó, phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

2. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán thì các chủ sở hữu căn hộ hoặc các diện tích khác trong nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể.

3. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1, 2 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

4. Trường hợp thuê mua nhà thì mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư cũng thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 của Điều này.

Điều 21. Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (Thực hiện Điều 20 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 20 của Quy chế này, chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi cho từng nhà chung cư tại ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng và trực tiếp quản lý tài khoản đó cho đến khi Ban quản trị thành lập. Sau khi Ban quản trị thành lập, chủ đầu tư thông báo công khai cho Ban quản trị biết tài khoản tiền gửi cho Ban quản trị để theo dõi quản lý, sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính và phối hợp với Ban quản trị làm việc với ngân hàng bàn giao tài

khoản đó cho doanh nghiệp được Ban Quản trị lựa chọn quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp thay đổi doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, doanh nghiệp cũ có trách nhiệm cùng Ban Quản trị làm việc với ngân hàng bàn giao tài khoản đó cho doanh nghiệp mới.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

2. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự.

3. Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu, chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu, chi theo quy định của pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư hàng năm.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ; NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong sử dụng nhà chung cư (Thực hiện Điều 21 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

a) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định của Quy chế này;

b) Yêu cầu chủ đầu tư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc chủ đầu tư) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư khi chưa thành lập Ban quản trị hoặc Ban quản trị (khi đã thành lập) cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

d) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của pháp luật và của Quy chế này;

đ) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công

cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

g) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;

h) Giữ gìn, bảo quản và sử dụng phần sở hữu riêng theo đúng mục đích, công năng thiết kế;

i) Đăng ký với chủ đầu tư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc chủ đầu tư) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư danh sách các thành viên sử dụng căn hộ đã đăng ký tạm trú, tạm vắng với công an phường (xã, thị trấn) sở tại theo quy định trong thời gian chưa chuyển hộ khẩu thường trú đến căn hộ;

k) Trường hợp có nhu cầu bảo trì phần sở hữu riêng của mình, chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp phải có thông báo bằng văn bản (thể hiện: nội dung công việc sửa chữa, thời gian thi công, biện pháp thi công, các vấn đề liên quan đến việc thi công để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với căn hộ khác và nhà chung cư); chỉ tiến hành sửa chữa, bảo trì khi nhận được văn bản hướng dẫn của Ban quản trị (khi đã thành lập) hoặc của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện những quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư (Thực hiện Điều 22 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng và có quyền theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 22 của Quy chế này;

2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

3. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;

4. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm c, đ, e, g khoản 1 Điều 22 của Quy chế này.

Điều 24. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư (Thực hiện Điều 23 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thảm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức);

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Điều 25. Những hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 24 của Quy chế này phải được Ban quản trị hoặc chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư thông báo trực tiếp và công khai đến các tổ chức, cá nhân có liên quan để biết và thực hiện.

Chương III

XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

Điều 26. Xác định phần sở hữu riêng, sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư từ ngày 08/8/2010 (ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung phải tuân thủ theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 của Quy chế này. Trường hợp chủ đầu tư chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì phải bổ sung và thông báo lại cho người mua nhà.

2. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư từ ngày 1/7/2006 đến trước ngày 08/8/2010 thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung phải tuân thủ theo

quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này. Trường hợp nơi để xe ô tô tại tầng hầm theo dự án đầu tư được phê duyệt mà chủ đầu tư chưa phân bổ giá thành đầu tư vào giá bán căn hộ và các phần diện sở hữu riêng thì thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư. Trường hợp chủ đầu tư chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì phải bổ sung và thông báo lại cho người mua nhà.

3. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư trước ngày 1/7/2006 (ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành), chủ đầu tư chưa phân bổ giá thành đầu tư xây dựng diện tích để xe đạp, xe mô tô, diện tích sinh hoạt cộng đồng và các phần diện tích khác (nếu có) vào giá bán căn hộ và chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì chủ đầu tư thuê đơn vị kiểm toán phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư kiểm tra, xây dựng phương án phân bổ giá thành vào phần diện tích sở hữu riêng. Phương án phân bổ giá thành vào phần diện tích sở hữu riêng được Hội nghị nhà chung cư thông qua là cơ sở để các chủ sở hữu đóng góp kinh phí cho chủ đầu tư để đưa diện tích này về phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư được phê duyệt không bố trí nơi sinh hoạt cộng đồng thì chủ đầu tư có trách nhiệm dành diện tích giữ lại thuộc phần sở hữu riêng để sử dụng làm phòng sinh hoạt cộng đồng với tiêu chuẩn tối thiểu $0,8m^2$ nhân với số căn hộ nhưng không nhỏ hơn $36m^2$; các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí theo giá thành xây dựng theo nguyên tắc chia đều.

Điều 27. Về giá dịch vụ nhà chung cư

Trường hợp giá dịch vụ nhà chung cư đã có thoả thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ thì thực hiện như thoả thuận đó. Sau khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư và đã xác định phần sở hữu riêng, sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 26 Quy chế này việc xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định tại Điều 18 Quy chế này.

Điều 28. Về nhà chung cư tái định cư

1. Nhà chung cư tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách, đặt hàng mua nhà qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành và ủy quyền thực hiện nhiệm vụ của chủ đầu tư theo quy định tại Quy chế này.

2. Khi bán nhà tái định cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đã tính vào giá bán thì Ngân sách thành phố cấp kinh phí bảo trì cho doanh nghiệp quản lý vận hành đang quản lý nhà chung cư để mở tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại. Trường hợp chưa tính vào giá bán hoặc bán nhà trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chưa thu 2% tiền bán nhà thì các chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm đóng góp kinh phí để bảo trì theo Quy định tại

Điều 20 Quy chế này. Việc quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư thực hiện theo Điều 21 Quy chế này.

3. Đơn vị đang quản lý nhà chung cư phối hợp với Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) đề xuất bố trí mỗi tòa nhà một nơi sinh hoạt cộng đồng, gắn với hoạt động văn hóa với quy mô diện tích quy định tại khoản 4 Điều 26 Quy chế này, đồng thời rà soát diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1, 2 lập phương án bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, trụ sở dân phòng, cơ sở thương mại tại chỗ phục vụ nhu cầu thiết yếu của cư dân, diện tích còn lại cho thuê theo quy định của pháp luật.

4. Đơn vị thuê diện tích kinh doanh dịch vụ có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 18 Quy chế này.

5. Kinh phí cho thuê các diện tích kinh doanh dịch vụ nộp ngân sách nhà nước, một phần hỗ trợ cho kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư; Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng đề xuất mức kinh phí hỗ trợ cho từng tòa nhà, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Chương IV

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 29. Giải quyết tranh chấp (Thực hiện Điều 25 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong nhà chung cư do tòa án giải quyết.

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo các quy định tại Quy chế này; nếu hòa giải không được thì chuyển tòa án giải quyết.

3. Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này thì xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 30. Xử lý vi phạm (Thực hiện Điều 26 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD)

1. Xử lý các hành vi vi phạm Quy chế này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà.

2. Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất quá trình quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố và tiến hành xử phạt vi phạm theo thẩm quyền.

3. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Trách nhiệm thực hiện của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Xây dựng:

Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố; Tổ chức tập huấn, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quy chế này; Phối hợp với Sở Tài chính, các sở, ngành, đơn vị có liên quan xây dựng giá trần dịch vụ nhà chung cư, kiểm tra việc thực hiện quản lý giá dịch vụ nhà chung cư và điều chỉnh giá trần dịch vụ nhà chung cư phù hợp với thực tế trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt làm cơ sở để chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các nội dung có liên quan về giá dịch vụ theo quy định của pháp luật; Kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thủ tục cấp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 20 Quy chế này, hướng dẫn đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu chi nghĩa vụ tài chính trong quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định.

3. Công an Thành phố:

Chỉ đạo, hướng dẫn Công an các quận (huyện, thị xã), phường (xã, thị trấn) nơi có nhà chung cư thực hiện quản lý hành chính, giữ gìn an ninh trật tự, đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng theo địa bàn.

4. Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy:

Hướng dẫn các chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện các quy định về an toàn phòng chống cháy, nổ; phòng cháy chữa cháy tại các nhà chung cư.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hướng dẫn các chủ đầu tư lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các đối tượng được sở hữu căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân các quận (huyện, thị xã):

a) Đề xuất phương án phân, giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và thực hiện việc quản lý hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở, khu đô thị mới theo quy định và phân cấp của Ủy ban nhân dân Thành phố;

b) Hướng dẫn tổ chức Hội nghị nhà chung cư và thực hiện thẩm quyền quy định tại Quy chế này;

Lưu ý: c) Phê duyệt giá dịch vụ nhà chung cư khi có tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư theo địa bàn;

d) Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu căn hộ cho cá nhân trong nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

đ) Theo dõi, kiểm tra và phát hiện những vấn đề vướng mắc phát sinh tranh chấp trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư để giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền; những nội dung vượt thẩm quyền đề xuất phương án giải quyết, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

8. Ủy ban nhân dân các phường (xã, thị trấn):

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, hộ gia đình hiểu và chấp hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Quy chế này;

b) Theo dõi, kiểm tra, phát hiện những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư; giải quyết tranh chấp và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền; những nội dung vượt thẩm quyền đề xuất phương án giải quyết, báo cáo Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) xem xét, giải quyết;

c) Phối hợp với chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác bảo trì, quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định;

d) Tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện công tác quản lý sử dụng, vận hành và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn;

đ) Thực hiện quản lý, sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng nhà chung cư theo quy định.

Điều 32. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư báo cáo bằng văn bản và đề xuất bổ sung, sửa đổi gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Khôi