

Số: 05 /2022/QĐ-UBND

Hải phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế, quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;



Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 05/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 81/TTr-SXD ngày 04 tháng 6 năm 2021; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại các Văn bản: số 225/BC-STP ngày 31 tháng 12 năm 2020, số 49/BC-STP ngày 12 tháng 4 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 01 năm 2022.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ngành, đơn vị: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công an thành phố, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà, Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng, Công ty Cổ phần Cấp nước Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường nơi có nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TT HĐNDTP;
- UB MTTQ VN TP, Đoàn ĐBQH TP;
- CT, các PCT UBNDTP;
- Sở Tư pháp;
- UBND các quận, phường;
- Công báo TP, Cổng TTĐT TP;
- Đài PTTH HP, Báo HP;
- CPVP UBND TP;
- Các phòng: XDGT&CT, NC&KTGS;
- CV: GT2, XD;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Đức Thọ

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 05 /2022/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại; quyền, nghĩa vụ của đơn vị được giao quản lý vận hành và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại (sau đây gọi tắt là nhà chung cư).

2. Quy định này không áp dụng đối với các khu chung cư thuộc sở hữu Nhà nước được sử dụng làm ký túc xá học sinh sinh viên, nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại, nhà công vụ và nhà ở xã hội thuộc nguồn vốn ngoài ngân sách.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước mới được xây dựng cải tạo lại.

2. Người sử dụng; Ban quản trị; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước mới được xây dựng cải tạo lại.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước mới được xây dựng cải tạo lại.

Chương II QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ MỚI XÂY DỰNG THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 3. Quản lý, sử dụng

1. Về quản lý nhà chung cư bao gồm:

a) Quản lý tình trạng sử dụng các căn hộ, kiểm tra, đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và các quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Quản lý lưu trữ hồ sơ; bảo hành, bảo trì nhà chung cư, công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ (PCCC-CNCH), công tác bảo đảm an ninh trật tự (ANTT) và vệ sinh môi trường... nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường, an toàn;

c) Cung cấp hoặc phối hợp để cung cấp một số dịch vụ khác có liên quan đến hoạt động.

2. Quy định cụ thể về việc quản lý sử dụng:

Mỗi nhà chung cư sau khi được cải tạo xây dựng lại đều phải có Bản nội quy quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước với những nội dung chính theo Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 4. Hội nghị nhà chung cư mới xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước mới được xây dựng cải tạo lại:

1. Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước phải được tổ chức lần đầu trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đó được đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao, sử dụng ở. Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố thực hiện chức năng quản lý theo quy định và hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao.

2. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư phải có sự tham gia của đại diện Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố và mời đại diện chính quyền địa phương nơi có nhà chung cư tham dự.

3. Hội nghị lần đầu của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao và có tối thiểu 50% người sử dụng nhà chung cư đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

4. Hội nghị cụm nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% người sử dụng nhà chung cư tham dự hoặc có số lượng ít hơn do người sử dụng nhà chung cư thống nhất.

5. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

6. Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước được tổ chức nhằm:

a) Bầu mới, bổ sung, thay đổi thành viên Ban quản trị;

b) Thông qua nội quy sử dụng và các quy định liên quan đến nội dung công việc quản lý nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước;

c) Phối hợp và có ý kiến phản hồi đến Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư; chính quyền địa phương về các vấn đề có liên quan đến công tác quản lý hành chính, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, ANTT, PCCC trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.

7. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước được quy định tại Khoản 2 Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 5. Kinh phí quản lý vận hành và đối tượng đóng góp

1. Kinh phí quản lý vận hành

Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung, sử dụng chung là kinh phí cần thiết để thực hiện công tác quản lý, duy tu bảo dưỡng, khai thác, vận hành hệ thống trang thiết bị phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư.

Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện giữa người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở và mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

2. Đối tượng đóng góp

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư mới xây dựng do người sử dụng nhà chung cư đóng định kỳ hàng tháng hoặc theo quý, năm; tính từ ngày nhận bàn giao căn hộ (kể cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ mà chưa sử dụng).

3. Đơn vị thực hiện thu nộp kinh phí quản lý vận hành:

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Điều 6. Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành

Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư chịu trách nhiệm:

1. Quản lý sử dụng kinh phí bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

2. Thực hiện hạch toán, báo cáo thu chi tài chính, công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định; thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương III **BẢO HÀNH, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 7. Bảo hành nhà chung cư

1. Nguyên tắc bảo hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014.

2. Nội dung bảo hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014.

3. Chủ thể bảo hành nhà chung cư gồm có:

a) Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà chung cư có trách nhiệm bảo hành đối với phần việc do mình thực hiện;

b) Tổ chức, cá nhân cung cấp thiết bị nhà chung cư có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp;

c) Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung cấp thiết bị thực hiện bảo hành nhà chung cư.

4. Thời gian bảo hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Điều 8. Trách nhiệm của các bên về bảo hành nhà chung cư

1. Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Vận hành nhà chung cư theo đúng quy định pháp luật về nhà ở;

b) Kiểm tra, phát hiện hư hỏng của nhà chung cư để đề nghị chủ đầu tư hoặc Ban quản lý điều hành dự án yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình thực hiện sửa chữa, thay thế;

c) Giám sát, nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình xây dựng;

d) Xác nhận hoàn thành bảo hành nhà chung cư cho nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị.

2. Nhà thầu thi công công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị có trách nhiệm:

a) Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư và phải chịu mọi chi phí khắc phục;

b) Từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc nguyên nhân bất khả kháng;

c) Trong thời gian bảo hành, nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị phải thực hiện việc bảo hành ngay sau khi nhận thông báo của chủ đầu tư hoặc Ban quản lý điều hành dự án. Nếu các nhà thầu không tiến hành thực hiện bảo hành thì chủ đầu tư hoặc Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác sửa chữa.

3. Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị và các nhà thầu khác có liên quan chịu trách nhiệm về chất lượng công trình đối với phần công việc do mình thực hiện kể cả sau thời gian bảo hành.

Điều 9. Bảo trì nhà chung cư:

1. Bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 11 và Khoản 1, Khoản 2 Điều 32 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và trên nguyên tắc duy tu bảo dưỡng và sửa chữa nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

2. Chủ thể thực hiện bảo trì nhà chung cư:

Ủy ban nhân dân thành phố thuê tổ chức, cá nhân đủ năng lực hành nghề xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện bảo trì nhà chung cư theo quy định.

Trong 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 theo quy định.

3. Tài liệu phục vụ bảo trì nhà chung cư:

a) Các tài liệu phục vụ bảo trì gồm có: Quy trình bảo trì; quy trình vận hành công trình; hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công, lý lịch lắp đặt thiết bị công trình và các tài liệu khác có liên quan đến việc vận hành, bảo trì công trình;

b) Danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ chưa lắp đặt hoặc sử dụng (nếu có);

c) Các chủ đầu tư hoặc đơn vị điều hành dự án có trách nhiệm bàn giao các tài liệu phục vụ bảo trì nhà chung cư quy định tại Khoản này cho Đơn vị được giao quản lý vận hành là Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố khi lập thủ tục giao nhận nhà chung cư để quản lý.

4. Lịch bảo trì nhà chung cư phải được niêm yết và thông báo công khai cho cư dân nhà chung cư biết trước khi bắt đầu bảo trì là 15 (mười lăm) ngày.



Điều 10. Kinh phí bảo trì nhà chung cư:

1. Đối với nhà chung cư được bố trí cho thuê, việc bảo trì phải thực hiện theo quy trình bảo trì. Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư trên địa bàn thành phố có trách nhiệm lập các thủ tục liên quan trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án và nguồn kinh phí để tổ chức thực hiện.

2. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chỉ để sử dụng cho việc bảo trì nhà chung cư, không được sử dụng cho mục đích khác.

3. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

4. Các tranh chấp về bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm của các bên về bảo trì nhà chung cư:

1. Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Bảo trì nhà chung cư theo đúng Quy trình bảo trì công trình trong trường hợp đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư đủ năng lực theo quy định;

b) Kiểm tra, phát hiện hư hỏng nhà chung cư để kịp thời khắc phục sửa chữa;

c) Giám sát, nghiệm thu công việc khắc phục sửa chữa và xác nhận hoàn thành bảo trì;

d) Thực hiện việc thu phí bảo trì nhà chung cư theo quy định;

e) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình bảo trì nhà chung cư; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại và có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định.

2. Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Kiểm tra, phát hiện hư hỏng nhà chung cư báo với Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư để lập kế hoạch khắc phục sửa chữa;

b) Đóng đầy đủ kinh phí bảo trì theo quy định;

c) Thực hiện giám sát việc khắc phục sửa chữa và bảo trì theo quy định;

3. Đơn vị thực hiện việc bảo trì có trách nhiệm:

a) Tổ chức khắc phục sửa chữa các hư hỏng, khiếm khuyết của chung cư theo đúng quy định của Quy trình bảo trì công trình đã được phê duyệt, sau khi có yêu cầu của đơn vị quản lý vận hành;

b) Đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư khi thực hiện bảo trì.

Chương IV

QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG VÀ NHỮNG HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Quyền, nghĩa vụ của người sử dụng nhà chung cư

1. Được nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Được thực hiện các quyền của người sử dụng đối với phần sở hữu riêng trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
3. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung, các trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
4. Được tham gia Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước; đóng góp ý kiến cho Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
5. Chấp hành đầy đủ những quy định của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị (nếu có) và Hội nghị nhà chung cư.
6. Đóng đầy đủ đúng thời hạn tiền thuê nhà, chi phí quản lý vận hành, bảo trì và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của pháp luật đối với nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
7. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành và bảo trì phần sở hữu chung.
8. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, việc sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước; thực hiện đúng các quy định về an toàn PCCC và CNCH, bảo đảm ANTT, vệ sinh công cộng, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
9. Thực hiện việc đăng ký thường trú, đăng ký tạm vắng, khai báo tạm vắng và thông báo lưu trú theo quy định pháp luật về cư trú.
10. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác bị hư hỏng do mình gây ra.
11. Khi thực hiện việc cải tạo sửa chữa căn hộ của mình theo nhu cầu thì phải có đơn báo cáo Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố trước khi thực hiện.

12. Đề phương tiện đúng nơi quy định và đóng các chi phí trông giữ phương tiện cho bên nhận trông giữ phương tiện.

13. Không được thực hiện những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại Điều 13 của Quy định này. Trường hợp có vi phạm thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại do mình gây ra.

14. Đối với căn hộ chung cư đang ký hợp đồng thuê, thuê mua với cơ quan quản lý nhà ở hoặc Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố, yêu cầu không được cho thuê lại, sang nhượng hoặc cho người khác ở nhờ dưới bất kỳ hình thức nào.

Điều 13. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư

Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc thực hiện theo quy định tại Điều 2, Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và pháp luật có liên quan.

Chương V

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CHUNG CƯ

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành thành phố triển khai và hướng dẫn thực hiện Quy định này.

2. Chủ trì và thực hiện các nhiệm vụ Ủy ban nhân dân thành phố giao về quản lý nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo Khoản 3 Điều 39 và Điều 41 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, cụ thể:

a) Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

b) Tập hợp, lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn công (đối với trường hợp xây dựng mới) hoặc hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở cũ) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

c) Thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở chung cư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và theo các quy định hiện hành.

d) Thực hiện chế độ tổng hợp báo cáo định kỳ về việc quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

đ) Quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở chung cư theo quy định.

e) Phối hợp với cơ quan tài chính hướng dẫn, kiểm tra hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở chung cư.

f) Thực hiện trách nhiệm kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở chung cư.

Điều 15. Trách nhiệm của Công an thành phố

1. Hướng dẫn các cấp và các đơn vị được giao quản lý nhà chung cư đóng trên địa bàn thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ được giao đảm bảo hiệu quả công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự, phòng chống tội phạm, tệ nạn xã hội tại các khu nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

2. Chỉ đạo Công an các đơn vị, địa phương thuộc Công an thành phố nơi có nhà chung cư trên địa bàn, thường xuyên phối hợp với các đơn vị chức năng liên quan và đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư trên địa bàn; nắm chắc tình hình, bảo đảm an toàn trật tự, nâng cao hiệu quả công tác phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ; tăng cường các biện pháp công tác quản lý hành chính về trật tự xã hội, quản lý cư trú, quản lý người nước ngoài, quản lý nhân hộ khẩu, quản lý ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

3. Phối hợp với các Sở, ban, ngành, chính quyền địa phương, đơn vị được giao quản lý nhà chung cư trên địa bàn thành phố tuyên truyền, phổ biến các văn bản quy phạm pháp luật, các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư; tổ chức các Phong trào toàn dân bảo vệ An ninh Tổ quốc; giáo dục, nâng cao ý thức của người dân trong công tác phòng, chống các tệ nạn xã hội và các hành vi vi phạm pháp luật, công tác phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ tại các nhà chung cư.

Điều 16. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận

1. Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy định này.

2. Thực hiện cưỡng chế các trường hợp vi phạm trong sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố giao theo quy định của pháp luật.

3. Chỉ đạo các phòng chức năng của quận và Ủy ban nhân dân các phường thường xuyên phối hợp với Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư tiến hành kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm trong trật tự xây dựng, cải tạo, sửa chữa, coi nới chiếm dụng trái phép tại các nhà chung cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Thực hiện các trách nhiệm khác do Ủy ban nhân dân thành phố giao và theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của Quy định này và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ trì, phối hợp với Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố, Ban Quản trị đảm bảo an ninh trật tự tại các nhà chung cư đóng trên địa bàn quản lý; theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân quận xem xét, giải quyết.

3. Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các khu nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

4. Phối hợp thực hiện quản lý nhân khẩu, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường tại các khu nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

5. Phối hợp, tạo điều kiện để Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

6. Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự các cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Thông tư số 06/2019/TT-BXD và Quy định này.

Điều 18. Trách nhiệm của Đơn vị được giao quản lý vận hành

1. Thực hiện tiếp nhận quỹ nhà ở chung cư và quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật và sự phân công của Ủy ban nhân dân thành phố và bản Quy định này.

2. Cùng với Ban Quản trị phối hợp với chính quyền địa phương các cấp và Công an phường trên địa bàn thường xuyên kiểm tra đảm bảo tình hình hoạt động tại các khu nhà chung cư.

3. Chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương các cấp ổn định và đảm bảo an ninh trật tự và an toàn xã hội, phòng cháy chữa cháy tại các khu nhà chung cư được giao quản lý, đề xuất xử lý vi phạm đối với các hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Quy định này.

4. Phối hợp với các đơn vị liên quan trong quản lý các công trình: công cộng, tiện ích, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện trong các khu nhà chung cư.

5. Kiểm tra, rà soát các căn hộ sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không đúng đối tượng báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi các căn hộ trên.

6. Phối hợp với các đơn vị mua bán điện, nước để thực hiện việc thanh lý

hợp đồng mua bán điện, nước khi hợp đồng thuê, thuê mua nhà chung cư không còn hiệu lực.

7. Hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ về công tác quản lý vận hành trang thiết bị cho bộ phận phụ trách và người sử dụng; thường xuyên kiểm tra, khắc phục các sự cố liên quan đến công tác duy tu, sửa chữa và bảo trì công trình nhằm đảm bảo chất lượng và an toàn sử dụng cho công trình.

8. Quản lý vận hành điều khiển duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư và các dịch vụ khác đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan.

9. Thông báo kịp thời những thay đổi trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước của các đối tượng thuê, thuê mua (nếu có như: số lượng đối tượng thuê, thuê mua, thay đổi đối tượng thuê, thuê mua) cho chính quyền địa phương các cấp và công an địa phương.

10. Xây dựng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

11. Thực hiện nghiêm túc công tác phối hợp bảo đảm an ninh trật tự, công tác quản lý cư trú, quản lý nhân hộ khẩu, công tác phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ, giữ gìn vệ sinh môi trường tại các khu chung cư trên địa bàn thành phố.

12. Quản lý đảm bảo vệ sinh, chất lượng nước sinh hoạt tại bể chứa ngầm và bể trên mái.

Điều 19. Trách nhiệm của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Điện lực Hải Phòng

1. Chỉ đạo các điện lực trực thuộc phối hợp tiếp nhận lưới điện tại các nhà chung cư sau khi dự án được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo các quy định tiếp nhận tài sản hiện hành; giải quyết kịp thời đầu nối lắp đặt và cung cấp điện đến từng căn hộ.

2. Phối hợp với các đơn vị liên quan và Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư trong việc quản lý, khắc phục sửa chữa hệ thống trang thiết bị điện do đơn vị đang quản lý tại các nhà chung cư nhằm đảm bảo an toàn tính mạng người dân, cũng như công tác phòng chống cháy nổ.

3. Chỉ đạo đơn vị điện lực trực thuộc thực hiện thanh lý hợp đồng mua bán điện tại các căn hộ khi hợp đồng thuê, thuê mua nhà chung cư (địa điểm sử dụng điện theo đăng ký ban đầu) không còn hiệu lực.

Điều 20. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Cấp nước Hải Phòng

1. Chỉ đạo đơn vị cấp nước trực thuộc phối hợp tiếp nhận hệ thống cấp

nước tại các nhà chung cư sau khi dự án được nghiệm thu, đảm bảo quy trình chất lượng và đưa vào sử dụng; giải quyết kịp thời đầu nối lắp đặt và cung cấp nước đến từng căn hộ.

2. Phối hợp với các đơn vị liên quan và Đơn vị được giao quản lý vận hành các chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố trong việc quản lý hệ thống thiết bị cấp nước tại các nhà chung cư nhằm đảm bảo hoạt động ổn định hiệu quả.

3. Khi có sự cố cháy nổ xảy ra, phải có biện pháp điều chỉnh áp lực nước tại khu vực lân cận nhà chung cư để phục vụ cho công tác chữa cháy. / *ck*