

Số: 13 /2019/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc
sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 92/2015/QH11 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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;

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 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;

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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số 11851 /TTr-SXD ngày 20 tháng 12 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2019.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc: Công an thành phố Đà Nẵng, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng; Thủ trưởng các sở ngành liên quan; Chủ tịch UBND các quận huyện, phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Cục kiểm tra VBQPPL của Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐNDTP;
- UBNDTTQVN thành phố Đà Nẵng;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBNDTP;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- PCVP, các phòng: NC, KGVX, TH;
- Công an các quận, huyện, phường, xã;
- Lưu: VT, QLĐTh.

215



Huỳnh Đức Thơ

QUY CHẾ

**Quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu
Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2019/QĐ-UBND
ngày 14 tháng 02 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm: chung cư nhà ở xã hội, chung cư để phục vụ tái định cư (gọi tắt là nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước); 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 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Những nội dung không quy định tại Quy chế này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (gọi tắt là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD) và 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 (gọi tắt là Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

3. Quy chế 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 ở cũ, 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.

2. Người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, một số từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “*Nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước*” là nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng từ nguồn vốn theo quy định tại Khoản 1, Điều 53 Luật Nhà ở.

2. “*Phần sở hữu riêng*” trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong khu chung cư thuộc sở hữu Nhà nước được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

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

3. “*Phần sở hữu chung*” trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước là phần diện tích còn lại của nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng được quy định tại Khoản 3 Điều này.

4. “*Người sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước*” là cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước (trường hợp căn hộ đang ký hợp đồng thuê, thuê mua).

5. “*Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước*” là Hội nghị của đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

6. “*Quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước*” là bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phân sử dụng chung của nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước; 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) đảm bảo cho nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước hoạt động bình thường.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 5. Quản lý sử dụng

1. Về quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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 thuộc sở hữu Nhà nước và các quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Quản lý lưu trữ hồ sơ; bảo hành, bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC), an ninh trật tự (ANTT) và vệ sinh môi trường... nhằm đảm bảo cho nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước hoạt động bình thường và thực hiện việc cải tạo, phá dỡ nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

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 thuộc sở hữu Nhà nước 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 như sau:

a) Trách nhiệm của đơn vị quản lý;

b) Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước;

c) Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước và việc xử lý hành vi vi phạm nội quy;

d) Tuyên truyền về PCCC, ANTT, vệ sinh môi trường trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước;

đ) Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước;

e) Các khoản chi phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành, tiền thuê nhà, bảo trì và các loại chi phí hợp pháp khác theo quy định;

g) Việc đóng, mở cửa nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước; quy định vị trí để xe;

h) Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước và một số quy định khác;

i) Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư phù hợp với pháp luật;

k) Quy định về phần sở hữu chung của nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước;

l) Giữ gìn vệ sinh và bảo vệ các công trình thuộc hệ thống cấp nước, trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng thực hiện tốt hợp đồng tiêu thụ nước;

m) Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước

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, chưa đạt 50% thì Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

2. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư phải có sự tham gia của đại diện Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng, đại diện chính quyền địa phương, Công an phường, xã đóng trên địa bàn. Hội nghị 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.

3. Hội nghị lần đầu của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi toà nhà trong cụm đã được bàn giao và có tối thiểu 75% người sử dụng nhà chung cư đồng ý nhập toà 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. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị.

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 Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng; 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 7. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 8. Thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 22 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung

cur ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 9. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 26 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 10. Kinh phí quản lý vận hành và đối tượng đóng góp

1. Kinh phí quản lý vận hành

Kinh phí quản lý vận hành phân 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 phân sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước. Khoản kinh phí này được xác định trên nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí thực hiện.

2. Đối tượng đóng góp

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước do người sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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).

Điều 11. Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành

1. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng chịu trách nhiệm quản lý sử dụng kinh phí theo quy định của pháp luật và cơ chế tài chính của đơn vị được UBND thành phố phê duyệt.

2. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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

THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 12. Bảo hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

1. Nguyên tắc bảo hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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 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) Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 thuộc sở hữu Nhà nước 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 13. Trách nhiệm của các bên về bảo hành nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

1. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 Ban quản lý điều hành dự án Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 14. Bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

1. Bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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 thuộc sở hữu Nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 86 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Khoản 3 Điều 11 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Tài liệu phục vụ bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước:

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 Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 15. Kinh phí bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước được bố trí cho thuê, việc bảo trì phải thực hiện theo quy trình bảo trì. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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.

Điều 16. Trách nhiệm của các bên về bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

1. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng và người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Bảo trì nhà chung cư theo đúng Quy trình bảo trì công trình;

b) Đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

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

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

2. 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, 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 THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 17. Quyền, nghĩa vụ của người sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

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 Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng, 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 và Hội nghị nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.
6. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu chung và riêng.
7. Đóng đầy đủ đúng thời hạn tiền thuê nhà, chi phí quản lý vận hành (không nợ quá 03 tháng), 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.
8. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành và bảo trì phần sở hữu chung.
9. 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 PCCC, 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.
10. 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.
11. 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.
12. Khi thực hiện việc cải tạo sửa chữa căn hộ của mình theo nhu cầu thì phải có đơn báo cáo Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng và phải được

sự đồng ý bằng văn bản của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng trước khi thực hiện.

13. Để xe đúng nơi quy định và đóng các chi phí trông giữ xe cho bên nhận trông giữ xe.

14. 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 18 của Quy chế này. Trường hợp có vi phạm thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại do mình gây ra.

15. Đối với căn hộ chung cư đang ký hợp đồng thuê, thuê mua với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng, yêu cầu không được cho thuê lại, sang nhượng hoặc cho người khác ở nhờ dưới bất kỳ hình thức nào.

Điều 18. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước

Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước bắt buộc thực hiện theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, 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 và pháp luật có liên quan và một số quy định cụ thể sau đây:

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.

2. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng, bao gồm: Xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn liền với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức.

3. Phân chia, chuyển đổi mục đích sử dụng phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định. Phân chia, mua bán một phần căn hộ hoặc một phần của phần sở hữu riêng trong nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trái quy định.

4. Gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến sức khỏe, an ninh, trật tự của người sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, nhất là thời gian nghỉ ngơi vào ban đêm trong khoảng thời gian từ 22 giờ ngày hôm trước đến 06 giờ sáng ngày hôm sau.

5. Chăn nuôi gia súc, gia cầm tại phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu riêng hoặc sử dụng riêng làm ảnh hưởng đến trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.

6. Quảng cáo, viết, vẽ bên ngoài căn hộ 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 chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trái với quy định.

7. Sử dụng phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung vào mục đích khác (kinh doanh); chiếm dụng hành lang chung, sắn các tầng lầu để vật dụng làm ảnh hưởng đến diện tích sử dụng chung, ảnh hưởng đến công tác phòng cháy, chữa cháy.

8. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng để kinh doanh các ngành nghề hoặc các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (như: kinh doanh hàn, gas, vật liệu nổ hoặc vật liệu dễ cháy khác) hoặc các ngành nghề gây nguy hiểm khác; kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật (như: nhà hàng, karaoke, vũ trường) hoặc ô nhiễm môi trường (như: sửa chữa xe máy, ô tô; kinh doanh gia súc, gia cầm; hoạt động giết mổ gia súc) và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác.

9. Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh; tự ý ngắt hoa, cắt cành cây; đốt gốc, lột vỏ thân cây, phóng uế hoặc có hành vi khác làm hư hỏng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ; giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở khuôn viên chung cư không đúng quy định.

10. Thờ phụng, thắp hương, đốt giấy tiền vàng mã tại khu vực công cộng ảnh hưởng đến công tác PCCC.

11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

12. Sử dụng các phương tiện PCCC vào các mục đích khác.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. 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 chế này.

2. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

Điều 20. Trách nhiệm của Công an thành phố

1. Chỉ đạo các đơn vị, lực lượng Công an, Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (Phòng PC64), quận, huyện, phường, xã nơi có nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước đóng trên địa bàn, thường xuyên phối hợp với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng và các đơn vị chức năng có liên quan để đảm bảo tình hình quản lý nhân hộ khẩu, ANTT tại các khu nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

2. Chỉ đạo Phòng cảnh sát phòng cháy và chữa cháy các quận, huyện chủ trì, phối hợp với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng tổ chức kiểm tra an toàn phòng cháy chữa cháy, đề xuất xử lý các tồn tại trong công tác PCCC, cứu nạn, cứu hộ; tổ chức tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về PCCC; tổ chức diễn tập phương án chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; hướng dẫn các biện

pháp khắc phục các nguy cơ phát sinh cháy, nổ tại các khu nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

3. Thường xuyên chỉ đạo Công an các quận, huyện, phường, xã tăng cường công tác đảm bảo ANTT, an toàn PCCC tại các khu chung cư nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố; phối hợp với các đơn vị liên quan để thực hiện nghiêm túc công tác phối hợp đảm bảo ANTT, an toàn PCCC tại các khu nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

Điều 21. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng lập thủ tục xin giao đất; tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất tại các khu chung cư cho Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng quản lý.

Hoàn tất các thủ tục thu hồi đất, giao đất tại các khu chung cư trên địa bàn thành phố cho Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng quản lý theo quy định.

Điều 22. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền.

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

3. Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố; 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 trên địa bàn.

4. Thực hiện cưỡng chế các trường hợp vi phạm trong sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước theo thẩm quyền hoặc do UBND thành phố giao theo quy định của pháp luật.

5. Chỉ đạo các phòng chức năng của quận, huyện và UBND các phường, xã đóng trên địa bàn thường xuyên phối hợp với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 khu chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.

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

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường, xã

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

2. Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng, Ban Quản trị đảm bảo an ninh trật tự tại các nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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 UBND quận xem xét, giải quyết.

3. Quản lý hành chính đối với các khu nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn quản lý.

4. Nghiêm túc thực hiện công tác phối hợp quản lý nhân hộ khẩu, ANTT, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường tại các khu nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

5. Phối hợp, tạo điều kiện để Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 Quy chế này.

Điều 24. Trách nhiệm của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng

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

2. Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn lập hồ sơ xin giao đất đối với các khu đất xây dựng các khu chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; quản lý các khu đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. 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 thuộc sở hữu Nhà nước.

4. 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 thuộc sở hữu Nhà nước được giao quản lý, đề xuất xử lý vi phạm đối với các hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Quy chế này.

5. 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.

6. Kiến nghị UBND thành phố thu hồi các căn hộ sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không đúng đối tượng.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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) cho chính quyền địa phương các cấp và công an địa phương.

11. Xây dựng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.

12. Nghiêm túc thực hiện công tác phối hợp quản lý nhân hộ khẩu, ANTT, PCCC, vệ sinh môi trường tại các khu chung cư thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

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

Điều 25. Trách nhiệm của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Điện lực Đà Nẵng

1. Chỉ đạo các điện lực trực thuộc phối hợp tiếp nhận lưới điện tại các nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước 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 đấu nối lắp đặt và cung cấp điện đến từng căn hộ.

2. Phối hợp với các đơn vị liên quan và Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng 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 thuộc sở hữu Nhà nước nhằm đảm bảo an toàn tính mạng người dân, cũng như công tác phòng chống cháy nổ.

3. Chỉ đạo các 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 26. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng

1. Chỉ đạo đơn vị cấp nước các quận, huyện phối hợp tiếp nhận hệ thống cấp nước tại các nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước sau khi dự án được nghiệm thu, đảm bảo quy trình chất lượng và đưa vào sử dụng; giải quyết kịp thời đấu nối lắp đặt và cung cấp nước đến từng căn hộ.

2. Phối hợp với các đơn vị liên quan và Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng trong việc quản lý hệ thống thiết bị cấp nước tại các nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước nhằm đảm bảo hoạt động ổn định hiệu quả.

3. Chỉ đạo đơn vị cấp nước các quận, huyện thực hiện thanh lý hợp đồng cung cấp nước tại các căn hộ khi hợp đồng thuê, thuê mua nhà không còn hiệu lực.

4. Khi có sự cố cháy nổ xảy ra, Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng 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.

Điều 27. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh mới, các cơ quan, đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND thành phố xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



Huỳnh Đức Thơ