

Số: 16 /2021/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 27 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 và 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 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 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 thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 174/2016/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kế toán;

Căn cứ Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng,



sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về 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 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 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 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 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 số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3043/TTr-SXD ngày 21 tháng 9 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở: ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2021. / *ld*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB QPPL);
- TT. Tỉnh ủy; TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về PL);
- Như Điều 2;
- TT Công báo; Website tỉnh;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT *7 10*

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



ld
* Nguyễn Lộc Hà

QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương
(Kèm theo Quyết định số 16 /2021/QĐ-UBND
ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi chung là Thông tư số 02/2016/TT-BXD); Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của 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 (sau đây gọi chung là Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân quy định tại Điều 2 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2. Tổ chức, đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý nhà chung cư (nhà chung cư xã hội, nhà chung cư phục vụ tái định cư) do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc theo hình thức được quy định tại điểm a, b khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm và những nguyên tắc trong quản lý, sử dụng chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại các Khoản 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11 và 13 Điều 6 Luật Nhà ở, Điều 35 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 (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

2. Những nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 3 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD và Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

**Chương II
TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**



Điều 4. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu (chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác thuộc nhà chung cư), người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự, uỷ quyền cho người khác đến tham dự hội nghị (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác thuộc nhà chung cư).

2. Hội nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức, triển khai thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

3. Hội nghị nhà chung cư bất thường được quy định tại Điều 14 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 3 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của 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 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 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 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 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung là Thông tư số 28/2016/TT-BXD).

4. Hội nghị nhà chung cư thường niên được quy định tại Điều 15 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

5. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

a) Thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư phải được lập thành danh sách bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có), địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của chủ sở hữu, ký tên xác nhận và được lưu trữ tại văn phòng của Ban quản trị. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được uỷ quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư. Trường hợp uỷ quyền thì phải có văn bản uỷ quyền;

b) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Diện tích sở hữu riêng của căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư được tính theo số liệu diện tích sàn sử dụng, làm cơ sở quy đổi số phiếu biểu quyết;

c) Về số phiếu biểu quyết trong quá trình biểu quyết hoặc bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư có thể làm tròn số áp dụng theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 174/2016/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kế toán, chữ số sau chữ số đơn vị tiền tệ rút gọn nếu bằng 5 trở lên được tăng thêm 1 đơn vị, nếu nhỏ hơn 5 thì không tính.

6. Ban quản trị nhà chung cư đã thành lập trước ngày 02 tháng 4 năm 2016 (ngày Thông tư số 02/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành) thì mô hình hoạt động thực hiện theo quy định tại Điều 45 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 21 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

Điều 5. Hồ sơ nhà chung cư

1. Việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 4, khoản 21 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Về thành phần hồ sơ nhà chung cư, chủ đầu tư lập hồ sơ theo quy định của pháp luật về xây dựng và bàn giao cho Ban quản trị 02 bộ sao y bản chính. Ban quản trị tham khảo các biểu mẫu về thành phần hồ sơ được bàn giao theo phụ lục được đính kèm tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, cụ thể:

a) Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng; Phụ lục IIB Bản vẽ hoàn công;

b) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất: Các chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa, nhãn mác hàng hóa, tài liệu công bố tiêu chuẩn áp dụng đối với sản phẩm, hàng hóa; chứng nhận hợp quy, công bố hợp quy, thông báo tiếp nhận hồ sơ công bố hợp quy của cơ quan chuyên ngành; chứng nhận hợp chuẩn (nếu có) theo quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm hàng hóa;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Phụ lục VII Kết quả công tác kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

d) Ngoài ra, Ban quản trị tham khảo Phụ lục IX Danh mục hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì công trình phục vụ cho công tác quản lý, vận hành và bảo trì công trình sau này.

3. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 Luật Nhà ở. Việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên.

Điều 6. Phần sở hữu riêng và sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Cơ sở xác định phần diện tích sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Căn cứ vào hồ sơ dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; hợp đồng mua bán căn hộ hoặc diện tích khác nhà chung cư;

b) Căn cứ vào quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện đầu tư xây dựng dự án;

c) Các chủ sở hữu phải có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh phần sở hữu riêng của mình.

2. Việc quản lý phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư:

a) Việc quản lý nhà sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được xác định và thực hiện quản lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở, Điều 6 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

b) Việc quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được xác định và thực hiện quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở, Điều 7 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 7. Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng

1. Đối với nhà chung cư thương mại thực hiện theo quy định tại Khoản 10 Điều 80 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với nhà chung cư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê: Đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý, tiến hành rà soát, nếu chung cư thiết kế không có diện tích sinh hoạt cộng đồng thì báo cáo Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định việc bổ sung phần diện tích này.

Điều 8. Bảo trì nhà chung cư

1. Các quy định về nguyên tắc bảo trì nhà chung cư; kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; các hạng mục sử dụng chung của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì, để thực hiện việc bảo trì; việc ký hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sử dụng chung của chung cư, được thực hiện theo quy định tại Điều 107 Luật Nhà ở, Điều 32, 33, 34 và 35 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2. Đối với nhà chung cư đã được đưa vào sử dụng, nhưng chưa có quy trình bảo trì nhà chung cư và các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, việc lập, phê duyệt quy trình bảo trì được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung tại nhà chung cư thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 32 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì do Hội nghị nhà chung cư thông qua và theo quy trình bảo trì tòa nhà, quy trình bảo trì thiết bị đã được lập theo quy định.

Điều 9. Bảo hành nhà chung cư

1. Theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở, thời gian bảo hành đối với nhà chung cư tối thiểu là 60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Nếu trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà chủ đầu tư quy định thời gian bảo hành dưới 60 tháng thì áp dụng thời gian bảo hành là 60 tháng; trường hợp tại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định thời gian bảo hành trên 60 tháng thì áp dụng thời hạn này.

2. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

3. Đối với chung cư hết hạn bảo hành, nếu các hư hỏng thuộc phần diện tích sở hữu riêng thì chủ căn hộ chung cư phải tự sửa chữa. Các hư hỏng xảy ra ở phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, Ban quản trị báo cáo Hội nghị nhà chung cư để xem xét, quyết định sử dụng kinh phí bảo trì để thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu chung tại nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành), thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Nhà ở.

2. Đối với nhà ở chung cư được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành):

a) Việc lập, bàn giao và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 (sau đây gọi chung là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP). Chủ đầu tư, Ban quản trị đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với quy định của pháp luật nêu trên để thực hiện;

b) Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 11. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Các quy định về giải quyết tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 177 Luật Nhà ở, Khoản 1, 2, 4 và 5

Điều 43 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 15 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

2. Các quy định về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật Nhà ở.

Điều 12. Xử lý vi phạm

Các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được xử lý theo quy định tại Điều 179 và Điều 180 Luật Nhà ở, Điều 44 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Điều 66 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và Quy định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành liên quan xây dựng ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 106 Luật Nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

c) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

d) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

đ) Không cấp phép xây dựng đối với các công trình chưa thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy và không đồng ý đưa công trình vào sử dụng đối với các chung cư sai phạm các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy hoặc chưa nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy;

e) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng, hướng dẫn việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động cho thuê tại các diện tích kinh doanh dịch vụ, để hỗ trợ cho công tác bảo trì và hỗ trợ một phần cho công tác quản lý vận hành nhà chung cư có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước;



b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác thẩm định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 106 Luật Nhà ở trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

3. Trách nhiệm của Công an tỉnh:

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư trên địa bàn quản lý; hướng dẫn việc đăng ký, quản lý con dấu của Ban quản trị các nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

b) Tuyên truyền hướng dẫn chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư, pháp luật về mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc; thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra về phòng cháy và chữa cháy, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm pháp luật về phòng cháy, chữa cháy theo quy định; giải quyết các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến lĩnh vực phòng cháy và chữa cháy trong phạm vi thẩm quyền;

c) Thực hiện góp ý về quy hoạch, góp ý thiết kế cơ sở, thẩm duyệt thiết kế, kiểm tra an toàn phòng cháy, chữa cháy trong quá trình thi công, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy và xây dựng phương án chữa cháy của cơ quan Công an đối với các công trình theo thẩm quyền; xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định;

d) Điều tra, truy cứu trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm nghiêm trọng trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, đặc biệt là hành vi chiếm dụng, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trái quy định của pháp luật.

4. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ và diện tích khác trong nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất theo quy định.

5. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội: Tăng cường công tác quản lý nhà nước về kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn lao động trong việc sử dụng thiết bị thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư theo quy định pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Trách nhiệm của Sở Công thương: Thực hiện công tác quản lý nhà nước về việc chấp hành sử dụng trang thiết bị điện an toàn, hiệu quả theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

7. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chỉ đạo phòng đăng ký kinh doanh trực thuộc không cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký Liên minh hợp tác xã cho các cá nhân, tổ chức sử dụng căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ để kinh doanh mà không đúng mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 11, 12 Điều 6 Luật Nhà ở đã nghiêm cấm. Cơ quan đăng ký kinh doanh yêu cầu doanh nghiệp tạm ngưng kinh doanh theo yêu cầu của cơ quan có liên quan theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Lấy ý kiến Sở Xây dựng trong quá trình xem xét, đánh giá năng lực nhà đầu tư có tên trong danh sách theo dõi không tuân thủ quy định, trách nhiệm về quản lý, vận hành nhà chung cư khi giải quyết đề xuất đầu tư các dự án khác trên địa bàn tỉnh.

8. Trách nhiệm của Cục Thuế tỉnh: Cung cấp thông tin liên quan đến tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư, theo đề nghị của Sở Xây dựng làm căn cứ để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định cưỡng chế, bàn giao kinh phí bảo trì phần sử dụng chung của nhà chung cư, trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

9. Các Sở, ban, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng và quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp triển khai thực hiện Quy định này.

10. Các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư nhà chung cư trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm:

a) Cung cấp thông tin có liên quan đến tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, của tòa nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư không mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc có mở tài khoản nhưng không có tiền hoặc có tiền nhưng không đủ theo số liệu quyết toán với Ban quản trị nhà chung cư) theo đề nghị của Sở Xây dựng, làm căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định. Tổ chức tín dụng chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp thông tin cũng như tính xác thực của thông tin cung cấp nêu trên;

b) Thực hiện việc chuyển giao kinh phí bảo trì nhà chung cư từ tài khoản của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện)

1. Thực hiện theo quy định tại khoản 1, 3 và 4 Điều 48 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 22 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phối hợp chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, cơ quan chức năng có liên quan tổ chức triển

khai tập huấn, tuyên truyền kiến thức pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Kiểm tra việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, xử lý theo thẩm quyền của pháp luật đối với trường hợp chủ đầu tư chậm triển khai, không thực hiện, nhằm kịp thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định.

4. Chịu trách nhiệm đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư tại địa phương.

5. Xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra định kỳ đối với các nhà chung cư trên địa bàn, nhằm xác định những vấn đề còn tồn tại liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư (tổ chức Hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị, bàn giao hồ sơ nhà chung cư, bàn giao – tiếp nhận, quản lý quỹ bảo trì, sử dụng không đúng công năng, mục đích sử dụng, mục đích bị cấm tại Khoản 11, 12 Điều 6 Luật Nhà ở và các hoạt động khác), từ đó, chỉ đạo giải quyết kịp thời, đúng pháp luật các tranh chấp, bất đồng hoặc có biện pháp xử lý phù hợp (giải quyết theo thẩm quyền hoặc hướng dẫn liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết), không để trở thành các vụ việc khiếu kiện phức tạp, nhạy cảm về an ninh chính trị, gây mất trật tự công cộng.

6. Quản lý chặt chẽ hoạt động đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn, đặc biệt là việc chấp hành quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; phối hợp với Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy – Công an tỉnh tổ chức tập huấn, thực tập, kiểm tra việc chấp hành quy định về công tác phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm, không đảm bảo về điều kiện về phòng cháy, chữa cháy.

7. Tổ chức tiếp nhận và quản lý các công trình, hệ thống kết cấu hạ tầng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, được giao theo nội dung dự án được phê duyệt hoặc theo phân cấp quản lý.

8. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

9. Thanh, kiểm tra thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận số nhà tại nhà chung cư trên địa bàn, xử lý các vi phạm về quản lý đánh số và gắn biển số nhà theo thẩm quyền (nếu có).

10. Thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp số liệu, thông tin nhà chung cư trên địa bàn về Sở Xây dựng theo định kỳ hàng quý. Thời gian nộp báo cáo: Quý I nộp trước ngày 05 tháng 4; Quý II nộp trước ngày 05 tháng 7; Quý III nộp trước ngày 05 tháng 10; Quý IV nộp trước ngày 20 tháng 12.

Điều 15. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã)

1. Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 3 và 5 Điều 49 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Khoản 23, 24 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. 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.

3. 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 cấp huyện xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

4. Phối hợp với chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

5. Quản lý, theo dõi, sử dụng chặt chẽ đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đối với diện tích sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

6. Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

7. Thực hiện chức trách và quyền hạn trong quản lý nhà nước về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư trên địa bàn quản lý theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

8. Phối hợp Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà ở chung cư trên địa bàn.

9. Tiếp tục triển khai thực hiện công tác thực hiện đánh số nhà tại nhà chung cư trên địa bàn và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác này theo quy định.

10. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 108, Điều 109 Luật Nhà ở, Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP, Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 13, 14 Điều 3 Thông tư 28/2016/TT-BXD.

2. Có văn bản kèm chứng từ gửi Sở Xây dựng và Ban Quản trị nhà chung cư (nếu có đề nghị) thông báo về tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền mà chủ đầu tư đã gửi khi thu kinh phí người mua, thuê căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư bị xử phạt hành chính, bị cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 37 Nghị định 30/2021/NĐ-CP; ngoài ra, tùy từng trường hợp, chủ đầu tư còn bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 104 Luật Nhà ở, Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Khoản 19, 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, vệ sinh môi trường trong nhà chung cư được giao quản lý. Chịu trách nhiệm trước cư dân và Ủy ban nhân dân cấp xã trong

việc quản lý, điều hành, sử dụng nhà chung cư, việc sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích. Ngoài ra, nếu Ban quản trị có hành vi tham ô, tham nhũng gây thất thoát kinh phí gây bức xúc dư luận thì tùy từng trường hợp còn bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các quy định về quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Luật Nhà ở, Điều 39, 40 và 42 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm được quy định tại Điều 78 Luật Nhà ở, Điểm i Khoản 1 Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Cá nhân quản lý, sử dụng nhà chung cư phải chấp hành nghiêm các quy định pháp luật. Xây dựng nếp sống văn minh, lành mạnh, giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự. Có trách nhiệm phát hiện, thông báo cho Ban quản trị, Công an xã, phường, thị trấn về những vấn đề phức tạp về an ninh trật tự. Không được lôi kéo tập trung đông người, kích động gây rối ảnh hưởng an ninh trật tự.

Điều 19. Điều khoản thi hành

1. Những quy định có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư không quy định trong Quy định này, sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.