

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 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;

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

Căn cứ Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016 của Bộ Xây dựng về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 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 30/12/2015 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, 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 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 56/TTr-SXD ngày 11/4/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định ban hành kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Khoản 2, Khoản 3 Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc một số khối nhà có chung khối đế nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

2. Điều 9 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 9. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Điều 9 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 Xây dựng (sau đây gọi chung Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD) và Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi là Thông tư số 28/2016/TT-BXD); tham khảo theo mẫu quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy định này.”

3. Điều 14 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 14. Hội nghị nhà chung cư bất thường

Hội nghị nhà chung cư bất thường thực hiện theo Điều 14 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

4. Điều 16 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 16. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư

Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư thực hiện theo Điều 16 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 4 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

5. Điều 18 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư

Mô hình Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Khoản 5 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

6. Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 19. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư

Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 19 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 6 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

7. Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 20. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư

Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 20 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

8. Điều 27 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 27. Đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo Khoản 8 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.”

9. Điều 28 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 28. Công khai thông tin về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khi đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có văn bản ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc kèm theo bản sao có chứng thực các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở gửi Sở Xây dựng. Sở Xây dựng kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì đăng tải công khai thông tin trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý; trường hợp chưa đủ giấy tờ thì Sở Xây dựng thông báo đề nghị đơn vị quản lý vận hành bổ sung các giấy tờ còn thiếu.

Hội nghị nhà chung cư tham khảo các thông tin được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

2. Nội dung thông tin cung cấp để Sở Xây dựng đăng tải bao gồm: tên đơn vị quản lý vận hành; họ và tên người đại diện theo pháp luật; địa chỉ và số điện thoại liên lạc của đơn vị quản lý vận hành.

3. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thông báo đến Sở Xây dựng để điều chỉnh hoặc xóa thông tin.

Trường hợp Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền khi tổ chức kiểm tra, thanh tra mà phát hiện đơn vị quản lý vận hành đã chấm dứt hoạt động hoặc đã giải thể, phá sản hoặc không còn đủ điều kiện để quản lý vận hành theo quy định thì đơn vị đó bị xóa thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.”

10. Điều 29 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 29. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo Điều 29 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 10 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung

cư được lập theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy định này.

11. Điểm a Khoản 2 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;”

12. Điểm a Khoản 3 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư;”

13. Điều 38 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 38. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện theo Điều 38 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 13, 14 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD”.

14. Khoản 3 Điều 43 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“3. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban quản trị mới thành lập.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị được thành lập mới theo quy định của Quy định này và pháp luật có liên quan.”

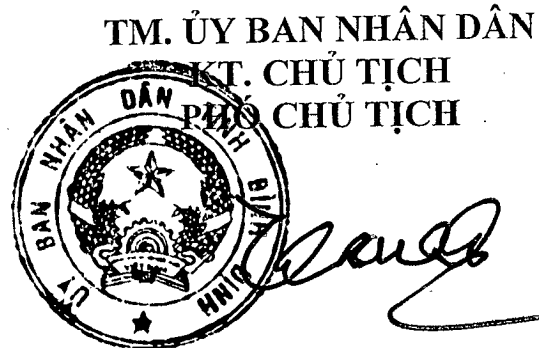
15. Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quyết định này thay thế cho Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2017.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; các đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng nhà chung cư; các chủ đầu tư dự án nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, K14. /



Phan Cao Thắng

MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ SỐ 01
(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 20/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành.

2. Gây thối, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng

phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.