

Số: 19 /2013/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí  
bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Ngân sách Nhà nước ngày 16/12/2002;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật sửa đổi Điều 126 Luật Nhà ở và Điều 121 Luật Đất đai ngày 18/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 60/2003/NĐ-CP ngày 06/06/2003 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Ngân sách Nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/06/2012 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2094/STC-GTĐT ngày 04/05/2013 về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội và Báo cáo số 2885/STC-

GTĐT ngày 14/06/2013 về việc bổ sung dự thảo Quyết định; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại văn bản số 935/STP-VBPQ ngày 03/05/2013,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

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

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Chủ tịch UBND TP;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra Văn bản-Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các PCVP, các phòng CV;
- Trung tâm THCB;
- Lưu: VT, KTh.

130

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



Nguyễn Huy Trường

## **QUY CHẾ**

### **Quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND ngày 14/6/2013  
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

#### 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì đối với các toà nhà chung cư được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước để bán cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố (sau đây gọi tắt là nhà chung cư).

#### 2. Đối tượng áp dụng:

Đối tượng áp dụng bao gồm tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, khai thác và sử dụng nhà chung cư được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước để bán cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố.

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. Bảo trì nhà chung cư là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì sự vận hành bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng. Nội dung bảo trì nhà chung cư có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc sau: kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa nhà chung cư.

Các quy định về công tác bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng, Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/06/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng.

2. Nguồn kinh phí thực hiện bảo trì nhà chung cư (phần diện tích sử dụng chung) là khoản kinh phí 2% tính theo giá bán nhà do Nhà nước quy định.

### **Điều 3. Nguyên tắc quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư**

1. Việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở do Nhà nước và Thành phố ban hành.

2. Nguồn kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư nào thì được sử dụng để thực hiện bảo trì cho tòa nhà chung cư đó.

3. Kinh phí bảo trì nhà chung cư được sử dụng để bảo trì phần diện tích sử dụng chung và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc phạm vi quản lý của tòa nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của tòa nhà.

Việc lập và quản lý chi phí bảo trì được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng.

4. Ngoài việc thực hiện các nội dung theo quy định tại các Điều 19, 20, 21 Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, còn thực hiện theo các nội dung quy định cụ thể tại Quy chế này.

## **Chương II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 4. Kinh phí bảo trì phần sử dụng chung và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc phạm vi quản lý của tòa nhà chung cư**

1. Đối với các Hợp đồng bán nhà trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (01/07/2006) theo các Quyết định bán nhà của Thành phố mà trong giá bán nhà không có hoặc không đề cập đến kinh phí bảo trì, thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí này để bảo trì phần diện tích sử dụng chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh các công việc bảo trì, trong các trường hợp sau:

a) Đối với tòa nhà chung cư có Ban Quản trị: Ban Quản trị có trách nhiệm thống nhất với các chủ sở hữu về mức thu, phương thức thu, thời gian thu và việc sử dụng kinh phí bảo trì theo các nguyên tắc quy định tại Điều 3 Quy chế này.

b) Đối với tòa nhà chung cư chưa có Ban Quản trị: doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, tổ chức họp lấy ý kiến của các chủ sở hữu căn hộ chung cư của tòa nhà về mức thu, phương thức thu, thời gian thu và sử dụng kinh phí bảo trì theo nguyên tắc quy định tại Điều 3 Quy chế này.

2. Đối với các Hợp đồng bán nhà kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (trong giá bán nhà đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) có khoản kinh phí bảo trì đã được nộp vào ngân sách Thành phố cùng với tiền bán nhà được quản lý, theo dõi như sau:

a) Đối với tòa nhà chung cư chưa có Ban Quản trị: doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại; xác định số kinh phí bảo trì đã nộp vào ngân sách Thành phố của từng tòa nhà để đề nghị Sở Tài chính thẩm tra, xác nhận chuyển trả số kinh phí bảo trì đã thu trong giá bán nhà vào tài khoản kinh phí bảo trì. Doanh nghiệp có trách nhiệm quản lý, theo dõi tài khoản này đến khi Ban Quản trị của tòa nhà được thành lập và công bố công khai cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết số kinh phí bảo trì ngân sách Thành phố đã hoàn trả vào tài khoản kinh phí bảo trì.

Sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập theo quy định thì doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm bàn giao tài khoản kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị của tòa nhà hoặc cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư do Ban Quản trị lựa chọn.

b) Đối với tòa nhà chung cư có Ban Quản trị: Ban Quản trị của tòa nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại để tiếp nhận, quản lý kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư (nếu có) do ngân sách Thành phố chuyển giao trên cơ sở số kinh phí bảo trì đã nộp vào ngân sách Thành phố được doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư xác định và được Sở Tài chính thẩm tra, xác nhận.

3. Đối với các Hợp đồng bán nhà kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (trong giá bán nhà đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) có khoản kinh phí bảo trì được chuyển thẳng vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì: doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm chuyển vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì khoản 2% đã thu theo diện tích nhà bán (khoản tiền này đã được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định trong hợp đồng mua bán).

a) Trường hợp chưa có Ban Quản trị: Doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, được để lại 2% kinh phí bảo trì chuyển vào tài khoản tiền gửi không kỳ hạn mở tại ngân hàng thương mại trước khi nộp tiền bán nhà vào ngân sách Thành phố. Doanh nghiệp có trách nhiệm quản lý, theo dõi tài khoản này đến khi Ban Quản trị của tòa nhà được thành lập và định kỳ 6 tháng 1 lần công bố công khai cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết số kinh phí có trong tài khoản kinh phí bảo trì;

Sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập theo quy định thì doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, có trách nhiệm

bàn giao tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị của tòa nhà hoặc cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư do Ban Quản trị lựa chọn.

b) Trường hợp tòa nhà chung cư có Ban Quản trị: doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm chuyển toàn bộ số kinh phí bảo trì của tòa nhà vào tài khoản tiền gửi của Ban Quản trị tòa nhà chung cư hoặc cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Ban Quản trị lựa chọn.

### **Điều 5. Kinh phí bảo trì đối với phần diện tích tầng 1**

Đối với phần diện tích tầng 1 được Thành phố giao cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì được quy định như sau:

1. Phần diện tích nhà tầng 1 được để lại theo quy định của Thành phố (không kể phần diện tích sử dụng chung) để cho thuê hoặc cho các đơn vị đặt trụ sở thì ngân sách Thành phố trích 2% giá trị trước thuế của phần diện tích đó để chuyển vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì do Ban Quản trị hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được Thành phố giao khi chưa có Ban Quản trị làm chủ tài khoản; số kinh phí 2% của phần diện tích tầng 1 được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của tòa nhà chung cư đó.

Trường hợp đã sử dụng hết 2% kinh phí bảo trì, khi phát sinh công tác bảo trì tiếp theo đơn vị thuê hoặc đơn vị đặt trụ sở có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì; đồng thời báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, có trách nhiệm xác định số kinh phí bảo trì đối với phần diện tích tầng 1 và các diện tích khác thuộc sở hữu của Thành phố (bao gồm diện tích cho thuê và diện tích cho các đơn vị quản lý nhà nước đặt trụ sở làm việc) gửi Sở Tài chính thẩm định để làm căn cứ trích chuyển kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền kinh phí bảo trì của từng tòa nhà chung cư.

### **Điều 6. Một số quy định khác về kinh phí bảo trì**

1. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại Điều 4 không đủ để thực hiện bảo trì phần diện tích sử dụng chung và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì, được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể và thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư.

2. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào Quỹ bảo trì nhà chung cư đó sau khi xây dựng lại.



3. Trường hợp các tổ chức, cá nhân thuê, mua của chủ căn hộ chung cư có trách nhiệm thống nhất với chủ căn hộ cho thuê hoặc bán lại về việc bên thuê, bên mua lại hay chủ sở hữu căn hộ cho thuê, bán lại phải nộp kinh phí bảo trì trong trường hợp căn hộ chưa nộp kinh phí bảo trì hoặc kinh phí bảo trì đã sử dụng hết. Mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sử dụng chung của tòa nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 4, khoản 1 và 2 của Điều này.

4. Khoản kinh phí bảo trì quy định tại Điều 4 và khoản 1, 2 và 3 Điều này được trích trước thuế (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và Ban Quản trị tòa nhà chung cư hoặc doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư (trong trường hợp tòa nhà chung cư chưa có Ban Quản trị hoặc được Ban Quản trị lựa chọn) gửi khoản kinh phí này vào ngân hàng thương mại với lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn.

### **Điều 7. Tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì**

1. Tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì được mở và theo dõi riêng cho từng tòa nhà chung cư. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do tiền gửi tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

2. Việc quản lý sử dụng tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì thực hiện theo các nguyên tắc được quy định tại Điều 3 Quy chế này.

3. Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì

a) Trường hợp tòa nhà chưa có Ban Quản trị: Doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì của nhà chung cư và phải lập sổ theo dõi thu, chi đối với phần kinh phí bảo trì của từng tòa nhà chung cư.

b) Trường hợp tòa nhà đã thành lập Ban Quản trị: Ban Quản trị có trách nhiệm mở tài khoản kinh phí bảo trì để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định. Ban Quản trị quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (gồm Trưởng Ban Quản trị và một thành viên do Ban Quản trị cử ra) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính.

### **Điều 8. Sử dụng kinh phí bảo trì**

1. Trường hợp tòa nhà chung cư chưa có Ban Quản trị

a) Doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao, trước khi thực hiện công tác bảo trì, phải tổ chức lấy ý kiến và thống nhất với các chủ sở hữu của tòa nhà tại Hội nghị nhà chung cư để tổng hợp danh mục các hạng mục công trình của tòa nhà cần bảo trì. Kinh phí thực hiện công tác bảo trì theo danh mục đã được thống nhất giữa doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư và các chủ sở hữu của tòa nhà chung cư nào thì được trích từ tài khoản kinh phí bảo trì của tòa nhà đó. Việc nghiệm thu, thanh quyết

toán với doanh nghiệp thực hiện công tác bảo trì được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

b) Định kỳ 6 tháng 1 lần, doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao thông báo công khai cho các chủ sở hữu của từng tòa nhà chung cư biết tình hình sử dụng kinh phí bảo trì, tiền lãi và số dư tài khoản kinh phí bảo trì và dự kiến tình hình sử dụng kinh phí này trong kỳ tiếp theo.

## 2. Trường hợp tòa nhà chung cư có Ban Quản trị

a) Ban Quản trị tòa nhà có trách nhiệm ký kết hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có chức năng về hoạt động xây dựng để thực hiện việc bảo trì và thực hiện theo dõi, giám sát công tác bảo trì từng tòa nhà chung cư; phối hợp thực hiện nghiệm thu, thanh quyết toán với doanh nghiệp thực hiện công tác bảo trì theo quy định. Kinh phí thực hiện công tác bảo trì được trích từ tài khoản kinh phí bảo trì

b) Trường hợp Ban Quản trị lựa chọn một doanh nghiệp vận hành, quản lý nhà chung cư làm chủ tài khoản kinh phí bảo trì thì việc sử dụng kinh phí bảo trì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

## Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### Điều 9. Trách nhiệm của các Sở, ngành, UBND quận, huyện, thị xã và đơn vị liên quan

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao trong việc bảo trì đối với các tòa nhà chung cư bán sau thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực và đến trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Sau thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến công tác bảo trì khi được Ban Quản trị tòa nhà hoặc doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư yêu cầu.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm tổng hợp trình UBND Thành phố phê duyệt số kinh phí bảo trì trích từ nguồn kinh phí bảo trì tính 2% theo giá bán nhà đã nộp ngân sách Thành phố, kinh phí bảo trì phần diện tích tầng 1 để cấp cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao trên cơ sở danh mục đã được Sở Xây dựng phê duyệt đối với các tòa nhà chung cư được bán sau thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực và đến trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành.



Sau thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành, Sở Tài chính có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn các nội dung liên quan đến việc sử dụng kinh phí bảo trì khi được Ban Quản trị tòa nhà hoặc doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư yêu cầu.

3. Doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện công tác bảo trì theo các hợp đồng đã ký kết với Ban Quản trị tòa nhà (hoặc theo các quy định tại Quy chế này đối với các tòa nhà chưa thành lập Ban Quản trị).

4. UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm phối hợp hướng dẫn việc thực hiện các quy định của Nhà nước và Thành phố đối với nhà chung cư trên địa bàn; kịp thời phát hiện những vấn đề vướng mắc phát sinh, tranh chấp trong công tác bảo trì để giải quyết hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền giải quyết.

#### 5. Ban Quản trị nhà chung cư

a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến về việc sử dụng kinh phí bảo trì hàng năm.

b) Ký kết hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp thực hiện công tác bảo trì nhà chung cư.

#### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các doanh nghiệp, tổ chức có liên quan có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản gửi về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND Thành phố xem xét, sửa đổi cho phù hợp.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Tường