

Số: **29**/2020/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **25** tháng **11** năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;*

*Căn cứ Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 22 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

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

*Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;*

*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 Luật Nhà ở;*

*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 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;*

*Căn cứ Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26 tháng 10 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;*

*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 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;*



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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD(QLN) ngày 27/4/2020 và Văn bản số 9317/SXD-QLN ngày 08/10/2020.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2020.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; chủ sở hữu, người sử dụng, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị được giao quản lý 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;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Công an;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- UB MTTQ Thành phố, LĐLĐ Thành phố;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- VKSND Thành phố, TAND Thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND, ĐĐBQH Thành phố;
- VPUB, CVP, các PCVP, các phòng CV;
- TT Tin học Công báo;
- Cổng giao tiếp điện tử TP
- Lưu: VT, ĐT.

36893

(35)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH ✓



Chu Ngọc Anh

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2020

## **QUY ĐỊNH**

**Chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29 /2020/QĐ-UBND ngày 25/11 /2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn thành phố Hà Nội - được quy định tại Khoản 1, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế 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 và cá nhân quy định tại Điều 2 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung là Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

2. Tổ chức, đơn vị được UBND Thành phố giao quản lý nhà chung cư phục vụ tái định cư, nhà chung cư xã hội do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn hoặc theo hình thức được quy định tại Khoản 3, Điều 36 và Khoản 1, Điều 53 của Luật Nhà ở năm 2014.

**Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm và những nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà 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 Khoản 13, Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (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 thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 4 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 2, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

### **Chương II**

#### **NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

##### **Điều 4. Hội nghị nhà chung cư**

1. Các quy định về Hội nghị nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư lần đầu; Hội nghị nhà chung cư bất thường; Hội nghị nhà chung cư thường niên thực

hiện theo quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 5 Điều 1, Khoản 2 Điều 2 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 6, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

3. Các Ban Quản trị nhà chung cư đã thành lập trước ngày 02/4/2016 (ngày Thông tư số 02/2016/TT-BXD có hiệu lực pháp luật) thì mô hình hoạt động thực hiện theo quy định tại Điều 45 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

#### **Điều 5. Hồ sơ nhà chung cư**

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

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

1. Việc xác định phần 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 các 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 quyền 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 phần 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, Điều 101 của Luật Nhà ở và Điều 6 của 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, Điều 101 của Luật Nhà ở và Điều 7 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

#### **Điều 7. Diện tích sinh hoạt cộng đồng**

1. Đối với nhà chung cư thương mại: Thực hiện theo quy định tại Khoản 10, Điều 80 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014.

2. Đối với nhà chung cư phục vụ tái định cư: Đơn vị được UBND Thành phố giao quản lý nhà chung cư phục vụ tái định cư tiến hành rà soát các nhà chung cư mà thiết kế không có diện tích sinh hoạt cộng đồng và đề xuất nơi bố trí diện tích sinh hoạt cộng đồng trong số diện tích kinh doanh dịch vụ đang quản lý, báo cáo Sở Xây dựng để trình UBND Thành phố xem xét quyết định; việc quản lý, sử dụng, kê khai, báo cáo phần diện tích trên do UBND xã, phường, thị trấn thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

#### **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 của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để thực hiện việc bảo trì; ký kết hợp đồng

bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 107 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 32, 33, 34 và Điều 35 của 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 và phê duyệt quy trình bảo trì được thực hiện theo quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 38 của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ (Quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng).

3. Đối với nhà chung cư phục vụ tái định cư được đầu tư từ ngân sách, ngoài các nội dung về bảo trì nhà chung cư nói chung, còn thực hiện theo quy định tại Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 23/08/2018 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về sử dụng nguồn thu từ hoạt động cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu nhà nước tại các chung cư phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### **Điều 9. 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 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực pháp luật): thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014.

2. Đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng sau ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực pháp luật):

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 năm 2014; Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Khoản 1, Điều 36; Điểm b, Khoản 2, Điều 36; Điểm b, c và d, Khoản 3, Điều 36; Điểm a, Khoản 4, 5, 6, 7, 8, Điều 36 và Khoản 1, Điều 37 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 11, 12, Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD; Khoản 17, 18, 19, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

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 Điều 37 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

### **Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Các quy định về nội dung hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; điều kiện về chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành và việc thông báo, đăng tải công khai danh sách đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư; hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 10, Điều 27, Điều 28, Điều 29, Điều 46 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 8, Khoản 9, Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD; Khoản 5, 6, Điều 2 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Các quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 30 và Điều 31 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Nhà chung cư đã được đưa vào sử dụng mà còn căn hộ, phần diện tích khác (nếu có) trong nhà chung cư chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua thì Chủ đầu tư phải đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư đối với căn hộ, phần diện tích khác (nếu có) đó theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

### **Điều 11. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư**

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 108, 109 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 38 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 14, Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

2. Có văn bản gửi Sở Xây dựng thông báo số tài khoản quản lý mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam mà chủ đầu tư đã gửi khi thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư.

### **Điều 12. Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 103, Điều 104 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 17, Khoản 2, Điều 19, Khoản 2 và Khoản 3, Điều 20, Điều 21, 24, 25, 26 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 5, 6, 7, Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD; Khoản 11, 12, 13, 14, 15, 16, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Các quy định về thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 22 và Điều 23 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị:

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 104 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 41 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Khoản 19, 20, Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

b) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý.

### **Điều 13. Quyền và 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 nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 39, 40 và Điều 42 của Thông tư số 02/2016/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 của Luật Nhà ở năm 2014; Điểm i, Khoản 1, Điều 39 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Đơn vị được UBND Thành phố giao quản lý vận hành nhà chung cư phục vụ tái định cư thì ngoài việc phải thực hiện quyền và trách nhiệm của mình quy định tại Điều 42 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD, còn phải thực hiện

quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 38 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 14, Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

### **Chương III**

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

### **Điều 14. 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 của Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 1, 2, 4, 5, Điều 43 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 15, Điều 3 của 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 theo Quy định này được thực hiện theo quy định tại Điều 178 của Luật Nhà ở năm 2014.

### **Điều 15. 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 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 44 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Điều 66 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

### **Chương IV**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 16. Trách nhiệm của các Sở, ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư**

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Tham mưu giúp UBND Thành phố triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Quy định này.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5, Điều 106 của Luật Nhà ở năm 2014 trình UBND Thành phố ban hành.

c) 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.

d) Lập hồ sơ, báo cáo trình UBND Thành phố ủy quyền cho UBND quận, huyện, thị xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

đ) 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 Thành phố.

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 thuộc sở hữu nhà nước

của nhà chung cư phục vụ tái định cư để hỗ trợ cho công tác bảo trì nhà chung cư và hỗ trợ một phần cho công tác quản lý vận hành nhà chung cư phục vụ tái định cư quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 33 và Khoản 2, Điều 82 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 23/08/2018 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về sử dụng nguồn thu từ hoạt động cho thuê diện tích Kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu nhà nước tại các chung cư phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

b) Thẩm định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 106 Luật Nhà ở năm 2014 trước khi trình UBND Thành phố ban hành.

### 3. Trách nhiệm của Công an thành phố Hà Nội:

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư theo 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) Tổ chức rà soát hồ sơ thẩm duyệt thiết kế phòng cháy, chữa cháy đối với các tòa nhà chung cư; xử lý nghiêm các trường hợp tự ý thay đổi thiết kế về phòng cháy, chữa cháy; yêu cầu hoàn thiện hồ sơ thiết kế theo đúng quy định hoặc lập danh sách, yêu cầu xây dựng phương án phòng cháy, chữa cháy cụ thể trong thời gian chưa khắc phục được thiết kế tại các chung cư cao tầng; Xây dựng phương án chữa cháy đối với các tòa nhà không thể khắc phục do liên quan đến kiến trúc, kết cấu.

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 trong nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

b) Không giới thiệu địa điểm, cấp đất, giao đất, xem xét khi giải quyết đề xuất đầu tư các dự án khác trên địa bàn Thành phố đối với các Chủ đầu tư không chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, chưa được nghiệm



thu công trình đã đưa người vào sử dụng, về công tác phòng cháy chữa cháy trong đầu tư xây dựng.

c) 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:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về an toàn lao động có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

b) 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 (đặc biệt là hệ thống thang máy) theo Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật An toàn, vệ sinh lao động và hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường 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 Thành phố

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

a) Khi thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình phê duyệt quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch dự án phát triển nhà ở, phải đảm bảo sự đồng bộ và khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

b) Chỉ đạo Phòng đăng ký kinh doanh (trực thuộc) không cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký liên hiệp hợp tác xã cho các doanh nghiệp, liên hiệp hợp tác xã mà có sử dụng căn hộ chung cư, diện tích kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư vào các mục đích mà Khoản 11 và Khoản 12, Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014 đã nghiêm cấm; rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đã cấp, trường hợp phát hiện có sử dụng nhà chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở năm 2014 đã nghiêm cấm thì yêu cầu doanh nghiệp, liên hiệp hợp tác xã chấm dứt việc sử dụng nhà không đúng quy định nêu trên.

c) Xem xét năng lực nhà đầu tư có tên trong danh sách theo dõi do không tuân thủ quy định, trách nhiệm về quản lý và vận hành nhà chung cư khi giải quyết đề xuất đầu tư các dự án khác trên địa bàn Thành phố

#### 8. Trách nhiệm của Cục Thuế Hà Nội

Cung cấp thông tin có 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 UBND Thành phố 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 nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

9. Các Sở, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp triển khai thực hiện Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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 thành phố Hà Nội 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 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 UBND Thành phố 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 nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

Tổ chức tín dụng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc 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 do Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quyết định cưỡng chế của UBND thành phố Quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Quyết định này.

### **Điều 17. Trách nhiệm của UBND quận, huyện, thị xã**

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

2. Xây dựng Kế hoạch tập huấn và tổ chức tập huấn Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Thông tư số 06/2019/TT-BXD cho Chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Căn cứ tiến độ và kết quả việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư để mở Hội nghị tập huấn nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Xây dựng Kế hoạch việc thực hiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với trường hợp Chủ đầu tư chậm triển khai, không thực hiện; Chỉ đạo UBND phường, xã, thị trấn tổ chức Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị nhà chung cư hoặc đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư nhưng không thành công theo quy định.

4. Chịu trách nhiệm đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư tại địa phương; Chỉ đạo giải quyết các vấn đề dân sinh bức xúc, các vụ việc phức tạp, nhạy cảm về an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn và trong phạm vi quản lý.

5. Xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra định kỳ đối với các nhà chung cư để 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 và các hoạt động khác), từ đó 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, hướng dẫn liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết), không để trở thành các vụ việc khiếu kiện phức tạp, gây mất trật tự công cộng.

6. 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.

7. Cung cấp Danh sách các chủ đầu tư không chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, gửi Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường để tổ chức công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.

8. 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 Cảnh sát phòng cháy chữa cháy 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 điều kiện về phòng cháy, chữa cháy.

9. 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.

10. Phối hợp với 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.

11. Tăng cường kiểm tra rà soát các nhà chung cư nếu phát hiện có tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh, các tổ chức, cá nhân hiện đang sử dụng căn hộ chung cư, diện tích kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư vào các mục đích đã bị cấm tại Khoản 11 và Khoản 12, Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014 thì yêu cầu chấm dứt, áp dụng biện pháp cần thiết theo quy định để xử lý hành vi bị cấm nêu trên.

12. Rà soát quỹ đất còn trống để xây dựng nhà Văn hóa hoặc quỹ nhà trên địa bàn quản lý để bố trí hoặc kết hợp sinh hoạt chung cụm dân cư trên địa bàn đối với các tòa nhà chung cư tái định cư đầu tư xây dựng thời điểm trước Luật Nhà ở thiết kế tòa nhà không có phòng sinh hoạt cộng đồng, không có diện tích kinh doanh dịch vụ.

13. Thực hiện chế độ báo cáo bằng văn bản, cung cấp số liệu, thông tin nhà chung cư trên địa bàn về Sở Xây dựng theo định kỳ hàng quý (số liệu tính đến thời điểm ngày cuối cùng của Quý). Thời hạn nộp báo cáo: Quý I nộp trước ngày 5/4; Quý II nộp trước ngày 5/7; Quý III nộp trước ngày 5/10; Quý IV nộp trước ngày 20/12.

### **Điều 18. Trách nhiệm của UBND phường, xã, thị trấn**

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

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

3. Theo dõi, kiểm tra, giám sát, 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, huyện, thị xã xem xét, giải quyết.

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, sử dụng, vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

5. Thực hiện trách nhiệm 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.

6. Quản lý, theo dõi, sử dụng chặt chẽ đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật về quản lý tài sản công đối với diện tích sinh hoạt cộng đồng đã được chuyển đổi từ diện tích kinh doanh dịch vụ tại nhà chung cư phục vụ tái định cư.

7. 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.

8. Phối hợp với 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 chung cư trên địa bàn

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

### **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 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 UBND Thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



**Chu Ngọc Anh**