

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 4 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt, Bảo Lộc và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ, Website Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính);
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Lâm Đồng;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Website VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm tích hợp dữ liệu và chuyển đổi số;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Thái



QUY ĐỊNH

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 17 /2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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 tỉnh Lâm Đồng được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm và 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 quy định tại khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở.

2. Nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 4. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này đều phải xây dựng, công bố công khai Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 6 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Đối với nhà chung cư thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là đại diện chủ sở hữu (sau đây gọi tắt là nhà chung cư thuộc tài sản công), Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm xây dựng, công bố công khai Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở và quy định tại Quy chế, Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ KHÔNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 5. Hồ sơ nhà chung cư

1. Việc lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Việc tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Việc cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư

1. Việc tổ chức 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 Điều 145 Luật Nhà ở và các Điều 14, 15, 16, 17 Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 18 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 7. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 146 Luật Nhà ở và các Điều 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. 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 các Điều 22, 23 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị thực hiện theo quy định tại các Điều 147, 148 Luật Nhà ở.

Điều 8. Bảo trì nhà chung cư

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 thực hiện theo quy định tại các Điều 130, 135 Luật Nhà ở và các Điều 31, 32, 33, 34, 35 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 9. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. 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 thực hiện theo quy định tại các Điều 149, 150 Luật Nhà ở; các Điều 84, 85 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và các Điều 28, 29 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 151 Luật Nhà ở và Điều 30 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

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

1. Việc thu kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại Điều 152 Luật Nhà ở.

2. Việc lập, bàn giao và quản lý, sử dụng, giám sát, quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại các Điều 152, 153, 155 Luật Nhà ở và các Điều 36, 37, 38, 39 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại Điều 154 Luật Nhà ở và các Điều 87, 88, 89, 90, 91 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 11. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện theo quy định Điều 40 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 12. Quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư; người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy

định tại các Điều 10, Điều 11 Luật Nhà ở và các Điều 40, 41, 42, 43 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 13. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công

1. Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

2. Không thành lập Ban quản trị nhà chung cư thuộc tài sản công.

Điều 14. Hồ sơ nhà chung cư thuộc tài sản công

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư và bàn giao cho Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 10 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm tiếp nhận, lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà chung cư theo quy định.

Điều 15. Bảo trì, cải tạo nhà chung cư thuộc tài sản công

Việc bảo trì, cải tạo nhà chung cư thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại Điều 133 Luật Nhà ở.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm các cơ quan, đơn vị trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sở Xây dựng

a) Tham mưu giúp 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, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, khoản 1 Điều 47 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD;

b) Hướng dẫn giải quyết các vướng mắc liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

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

2. Sở Tài chính

Chủ trì hướng dẫn hoạt động thu, chi tài chính của Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

3. Công an tỉnh

a) Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật và hướng dẫn chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về cư trú, phòng cháy chữa cháy, môi trường, đảm bảo an ninh trật tự nhà chung cư;

b) Chỉ đạo các đơn vị liên quan tăng cường công tác quản lý về cư trú, phòng cháy chữa cháy, môi trường, an ninh trật tự tại nhà chung cư trên địa bàn; kịp thời kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về phòng cháy chữa cháy, môi trường theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc

a) Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Điều 48 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD;

b) Thường xuyên rà soát, kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc việc tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị nhà chung cư, bàn giao, tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư, bàn giao, tiếp nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 194 Luật Nhà ở và khoản 1 Điều 44 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

d) Tổ chức cưỡng chế để thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà chung cư thuộc tài sản công theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và bàn giao lại nhà ở cho Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng quản lý theo quy định;

đ) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất, báo cáo Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Điều 49 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD;

b) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành Quy định này và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư không thuộc tài sản công theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xem xét, giải quyết;

d) Phối hợp với Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng để theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc tài sản công theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xem xét, giải quyết;

đ) Kiểm tra việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn để bảo đảm việc thực hiện tuân thủ đúng quy định của Quy định này và Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

6. Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng

a) Thực hiện quyền, trách nhiệm của đơn vị quản lý nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; quyền, trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 43 Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và Quy định này; các nhiệm vụ khác được Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng giao;

b) Rà soát, ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định, quy trình nội bộ về tổ chức quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền, báo cáo Sở Xây dựng để theo dõi, đôn đốc;

c) Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân cấp xã, Công an cấp xã nơi có nhà chung cư tổ chức tuyên truyền, vận động các bên thuê nhà chấp hành các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, cư trú, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các pháp luật có liên quan;

d) Định kỳ hoặc đột xuất, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, Công an cấp xã nơi có nhà chung cư để tổ chức kiểm tra tình hình sử dụng nhà ở và khuôn viên nhà chung cư thuộc tài sản công; xử lý các trường hợp vi phạm hợp đồng thuê nhà ở thuộc tài sản công theo thẩm quyền; báo cáo Sở Xây dựng về việc thu hồi nhà ở thuộc tài sản công khi phát hiện một trong các trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, h, i và k khoản 1 Điều 127 Luật Nhà ở; báo cáo các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc tài sản công, cư trú, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các pháp luật có liên quan;

đ) Thường xuyên rà soát, thực hiện bảo trì, sửa chữa, đảm bảo duy trì chất lượng xây dựng, an toàn phòng cháy chữa cháy nhà chung cư thuộc tài sản công theo quy định; hằng năm, căn cứ quy trình bảo trì công trình được duyệt và hiện

trạng công trình, đề xuất kế hoạch bảo trì nhà chung cư thuộc tài sản công, báo cáo Sở Xây dựng;

e) Tiếp nhận, xử lý kiến nghị của bên thuê nhà liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo thẩm quyền;

g) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất, báo cáo Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc tài sản công.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm triển khai thực hiện đúng quy định tại Quy định này và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ hoặc thay thế văn bản quy phạm pháp luật mới thì áp dụng các quy định theo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, cần sửa đổi, bổ sung thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.