

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3657/SXD-QLN&TTBĐS
V/v Triển khai thực hiện Quy chế
quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày 24 tháng 11 năm 2016

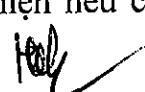
Kính gửi:

- UBMT Tổ Quốc tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Lao động thương binh và xã hội, Tư pháp, Nội vụ, Công thương;
- Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy;
- UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa;
- Công ty điện lực Đồng Nai;
- Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai;
- Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai;
- Các đơn vị chủ đầu tư, quản lý nhà chung cư, chủ sở hữu nhà chung cư.

Ngày 09/11/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

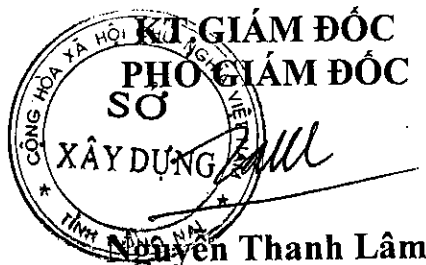
Nay, Sở Xây dựng triển khai Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến các đơn vị được biết và thực hiện.

(Nội dung Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai truy cập tại trang web của Sở Xây dựng Đồng Nai, Website: sxd.dongnai.gov.vn)

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để phối hợp giải quyết. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS.Nam. 



Số: 65/2016/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 11 năm 2016

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
Số: 484	ĐẾN
Ngày: 11/11/2016	
Chuyển:	

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 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 12/5/2015 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 240/TTr-SXD ngày 10/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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



Trần Văn Vĩnh

QUY CHẾ

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số 65.../2016/QĐ-UBND ngày 09.../11/2016
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, bao gồm:

- a) Nhà chung cư thương mại;
- b) Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này;
- c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;
- d) Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại.

2. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại. Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho các đối tượng sau: Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, các tổ chức, cá nhân và cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của từng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

3. Việc đóng và sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

4. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

5. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

6. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các chủ đầu tư nhà chung cư quy định tại Khoản 1 Điều 1 của Quy chế này đều phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (sau đây viết tắt là Thông tư số 02/2016/TT-BXD); đối với nhà chung cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là hồ sơ dự án được duyệt).

2. Nhà chung cư quy định tại Khoản 1 Điều 1 của Quy chế này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD; đối với nhà chung cư khác thì khuyến khích ban hành Bản nội quy.

3. Sử dụng nhà chung cư phải đúng công năng, mục đích thiết kế; nghiêm cấm những hành vi sử dụng nhà chung cư trái với quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

Điều 5. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Điều 6. Chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe của nhà chung cư căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt. Chỗ để xe phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ. Chỗ để xe phải được sử dụng đúng mục đích theo nội dung dự án được phê duyệt và theo đúng quy định.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê (căn cứ trên hợp đồng mua, căn hộ với chủ đầu tư). Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

3. Việc quản lý chỗ để xe theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành và không có Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu thống nhất tự tổ chức quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này.

4. Tổ chức, cá nhân sở hữu chỗ để xe ô tô có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành và thực hiện bảo trì chỗ để xe này; trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm bảo trì chỗ để xe được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe.

Chương III

TỔ CHỨC HỘI NGHỊ, BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (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) và mời đại diện của UBND cấp phường, xã, thị trấn nơi có nhà chung cư tham dự.

2. Nội dung của hội nghị nhà chung cư:

a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

d) Thông qua các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

đ) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

e) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Mọi quyết định của hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại Khoản 2 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật.

4. Hình thức tổ chức hội nghị nhà chung cư:

a) Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà chung cư độc lập (là một nhà chung cư có vị trí tách biệt với các nhà chung cư khác) hoặc một cụm nhà chung cư (là tập hợp từ hai nhà chung cư trở lên có vị trí gần nhau, có chung một phần diện tích công cộng hoặc thiết kế kỹ thuật thuộc phần sở hữu chung);

b) Hội nghị nhà chung cư lần đầu phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán) thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu; trường hợp quá thời hạn nêu trên mà tòa nhà chưa đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;

c) Hội nghị nhà chung cư thường niên, bất thường được tổ chức theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và theo quy định của Quy chế này.

5. Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điểm b, c Khoản 4 Điều này mà không thực hiện được và có đơn đại diện của chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao hoặc Ban quản trị (đối với nhà chung cư đã có Ban quản trị) đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

Điều 8. Ban quản trị nhà chung cư

1. Mô hình Ban quản trị:

a) Mô hình tự quản đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu;

b) Mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

2. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư:

a) Đối với Ban quản trị của tòa nhà chung cư thì có số lượng từ 03 đến 05 thành viên; thành phần gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

b) Đối với Ban quản trị của cụm nhà chung cư thì có số lượng từ 06 đến 25 thành viên, trong đó mỗi tòa nhà trong cụm có số lượng từ 03 đến 05 thành viên; thành phần gồm 01 Trưởng ban, mỗi tòa nhà trong cụm tổ chức họp để cử 01 hoặc 02 đại diện làm Phó ban và các thành viên khác do hội nghị cụm nhà chung cư quyết định.

3. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị:

Tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố ban hành Quyết định công nhận và được bầu lại tại hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị.

4. Thủ tục công nhận và 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 ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Tư cách pháp nhân:

a) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

b) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có dưới 20 căn hộ thì hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị hoặc không thành lập Ban quản trị. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì nguyên tắc hoạt động và mô hình tổ chức của Ban quản trị được quy định như sau:

Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này; không có tư cách pháp nhân, không có con dấu.

Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này; có tư cách pháp nhân, có con dấu.

Chương IV

TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 9. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện, việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị nhà chung cư. Hợp đồng dịch vụ do các bên ký kết phải tuân thủ mẫu quy định tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện tất cả các công việc quy định tại Điều 10 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 10. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được căn cứ vào từng nhà chung cư và trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành; xác định theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ các chi phí, một phần lợi nhuận định mức hợp lý để quản lý, vận hành nhà chung cư hoạt động bình thường, theo Hợp đồng được thỏa thuận và ký kết giữa bên cung cấp dịch vụ (đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư) và bên sử dụng dịch vụ (chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà hoặc Ban quản trị nhà chung cư).

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m^2) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (xác định theo diện tích thông thủy).

3. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại và diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động kinh doanh, dịch vụ, văn phòng và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một tòa nhà. Quy định này cũng áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô của nhà chung cư chỉ có mục đích để ở;

c) Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xác định cụ thể và thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng trên cơ sở mức giá được xác định theo quy định tại Điều này.

Điều 11. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã

nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định của Quy chế này.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành quy định tại Điều 10 của Quy chế này nhân (x) với diện tích (m²) sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

3. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành được quy định như sau:

a) Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì diện tích làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành là diện tích ghi trong Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành là diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu (diện tích thông thủy); diện tích này được xác định trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc xác định theo thực tế.

4. Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì việc thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 12. Bảo trì nhà chung cư

1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để duy trì chất lượng của nhà ở và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng.

2. Việc bảo trì phần sở hữu riêng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và các hệ thống công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

3. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp nhưng không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại 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.

4. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với phần sở hữu chung của khu căn hộ và phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;

b) Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì tòa nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

5. Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện.

6. Chủ sở hữu, Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thuê cá nhân, đơn vị có đủ điều kiện, năng lực tương ứng với công việc cần bảo trì theo quy định để thực hiện bảo trì.

7. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 13. Lập, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư:

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua. Nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí 2% này.

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

c) Việc tích toán cụ thể 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định có liên quan.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý tiền bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo quy định của pháp luật; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn.

3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của người mua, thuê mua và kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp đối với phần diện tích căn hộ không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định của pháp luật sang tài khoản do Ban quản trị đã lập.

4. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của chủ đầu tư và đại diện Ban quản trị và đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng biết để theo dõi.

5. Đơn vị quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại hội nghị nhà chung cư hàng năm.

Điều 14. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư nào chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà đó; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

2. Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và không được thay đổi tài khoản này. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Quy chế này, phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

3. Kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì được quy định như sau:

a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;

b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

Chương V
QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁC NHÂN TRONG
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 15. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Chịu trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Thông tư 02/2016/TT-BXD để quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này.

3. Chủ đầu tư phải đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư đối với căn hộ, phần diện tích khác (nếu có) trong nhà chung cư mà chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định có liên quan.

4. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định.

5. Trường hợp chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định, đính kèm hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ và công bố công khai Bản nội quy tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư.

6. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật.

7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư và Ban quản trị nhà chung cư.

8. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 của Thông tư 02/2016/TT-BXD.

9. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

10. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

11. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt.

12. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

13. Chủ đầu tư phải thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với căn hộ, phần diện tích khác (nếu có) trong nhà chung cư mà chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

14. Chủ đầu tư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của từng nhà chung cư khi chưa thành lập Ban quản trị.

15. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

16. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Được quyền sở hữu, sử dụng và có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này;

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này;

c) Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

i) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu được quyền sử dụng nhà chung cư, được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại các Điểm b, c, d, e và k Khoản 1 Điều này.

Điều 17. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

3. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác có liên quan theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

Điều 18. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện các quyền, trách nhiệm sau đây:

a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định;

b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định;

d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

đ) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;

g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận theo quy định của pháp luật;

i) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế này;

m) Xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư theo quy định của pháp luật để trình hội nghị nhà chung cư xem xét, thông qua; công khai Bản nội quy này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư;

n) Xây dựng Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư, nhằm tổ chức và duy trì hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư có hiệu quả.

2. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 1 Điều này, trừ Điểm c, d.

Điều 19. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương VI

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

Điều 20. Giải quyết tranh chấp

Các tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Xử lý vi phạm

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi, miễn theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

3. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.

4. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

5. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương VII

TỔ CHỨC, PHÂN CÔNG THỰC HIỆN

Điều 22. Trách nhiệm thực hiện của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan triển khai và hướng dẫn thực hiện Quy chế này;

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Quy chế này; phối hợp tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

c) Phối hợp với các đơn vị có liên quan 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 về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong các nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước; tổ chức thực hiện việc quản lý thu, chi toàn bộ khoản kinh phí này đảm bảo công khai, minh bạch, đúng mục đích đáp ứng kịp thời trong công tác quản lý, vận hành và bảo trì nhà chung cư;

đ) Tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc quản lý dân cư của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế;

e) Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, hướng dẫn hoặc lập hồ sơ, báo cáo trình Ủy ban nhân dân tỉnh 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 và pháp luật có liên quan;

g) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan kiểm tra chất lượng các nhà chung cư hư hỏng nặng, xuống cấp, cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh;

h) Tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất;

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

2. Trách nhiệm của Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy:

a) Hướng dẫn chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư ban hành, tổ chức thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả những nội quy, quy định và biện pháp an toàn về phòng cháy và chữa cháy phù hợp;

b) Hướng dẫn chủ đầu tư khi xây dựng công trình chung cư phải có đầy đủ các hệ thống, thiết bị, phương tiện về phòng cháy chữa cháy và đảm bảo các điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành; thực hiện nghiêm các biện pháp quản lý nguồn lửa, nguồn nhiệt và các biện pháp ngăn cháy, chống cháy lan, phải đảm bảo các điều kiện ngăn cháy theo chiều ngang và chiều đứng công trình, các khu vực dễ cháy lan; đảm bảo các điều kiện an toàn lối thoát nạn, trang bị đầy đủ phương tiện chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn;

c) Hướng dẫn thành lập và tập huấn cơ bản về nghiệp vụ phòng cháy và chữa cháy cho lực lượng phòng cháy chữa cháy tại chỗ của nhà chung cư, cụm nhà chung cư để có thể tự kiểm tra, khắc phục kịp thời những vi phạm không đảm bảo an toàn về phòng cháy và chữa cháy;

d) Tổ chức tuyên truyền sâu rộng đến cán bộ, nhân viên, cư dân sống tại các chung cư về ý thức chấp hành các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, nắm được kiến thức cơ bản về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn khi có sự cố xảy ra;

đ) Kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm về an toàn phòng cháy và chữa cháy.

3. Trách nhiệm của Công an tỉnh:

a) Chỉ đạo Công an các đơn vị, địa phương nơi có nhà chung cư thực hiện các biện pháp nghiệp vụ đảm bảo an ninh trật tự. Xử lý nghiêm đối với các hành vi vi phạm pháp luật;

b) Quản lý hành chính, giữ gìn an ninh trật tự, đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng;

c) Xử lý các cá nhân, tổ chức có hành vi chiếm đoạt hoặc sử dụng quỹ kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc nhà chung cư (nếu có) không đúng quy định.

4. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan hướng dẫn thực hiện việc thu, chi tiền bán, cho thuê, thuê mua; hướng dẫn thu, chi tiền bảo trì, quản lý vận hành các chung cư thuộc sở hữu nhà nước, kể cả các phần kinh doanh dịch vụ đã bán, cho thuê của nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định của pháp luật;

b) Hướng dẫn các doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi và các khoản nộp nghĩa vụ tài chính về việc quản lý sử dụng và vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp kinh phí kiểm định và sửa chữa, bảo trì các nhà chung cư thuộc quyền sở hữu nhà nước để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

5. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và môi trường:

Hướng dẫn các chủ đầu tư lập hồ sơ 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, phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định.

6. Trách nhiệm của Sở Công thương:

a) Phối hợp với Công ty điện lực Đồng Nai tuyên truyền, hướng dẫn các chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư trong việc sử dụng điện đúng quy định, an toàn và tiết kiệm;

b) Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về an toàn điện.

7. Trách nhiệm của UBND huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện):

a) Báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền;

b) Đôn đốc, hướng dẫn tổ chức hội nghị nhà chung cư; quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan;

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết theo thẩm quyền đối với công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; 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 trên địa bàn;

d) 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 mình quản lý theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; hướng dẫn các chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định;

đ) 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;

e) 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;

g) Thực hiện các trách nhiệm khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao và theo quy định của pháp luật.

8. Trách nhiệm của UBND cấp phường, xã, thị trấn (UBND cấp xã):

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) 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 UBND cấp huyện xem xét, giải quyết;

c) 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;

d) 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;

đ) Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan; 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;

e) Thực hiện quản lý, sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng nhà chung cư phục vụ tái định cư, nhà chung cư xã hội theo quy định;

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

9. Trách nhiệm của Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai:

a) Thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước; lập kế hoạch kiểm định và sửa chữa, cải tạo các nhà chung cư bị hư hỏng nặng; chú ý các nhà chung cư được xây dựng trước năm 1975;

b) Lập dự toán kinh phí kiểm định các nhà chung cư thuộc quyền sở hữu nhà nước chưa kiểm định chất lượng, kinh phí bảo trì và kinh phí sửa chữa, cải tạo các nhà chung cư cũ hư hỏng nhưng có thể tiếp tục sử dụng lại báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt.

10. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai:

Chỉ đạo các điện lực trực thuộc thực hiện tiếp nhận hệ thống lưới điện do các chủ đầu tư dự án nhà chung cư bàn giao sau khi dự án được nghiệm thu đưa vào sử dụng và thực hiện thủ tục bán điện cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

11. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai:

Chỉ đạo các Công ty cấp nước thành viên lập thủ tục tiếp nhận hệ thống cấp nước do các chủ đầu tư dự án nhà chung cư bàn giao sau khi dự án được nghiệm thu đưa vào sử dụng và thực hiện thủ tục bán nước cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

Điều 23. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh cần phải điều chỉnh, bổ sung vào Quy chế này, các đơn vị có liên quan kiến nghị gửi Sở Xây dựng. Trên cơ sở quy định của pháp luật, Sở Xây dựng tổng hợp các nội dung cần điều chỉnh, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

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

