

Số: 39 /2024/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 19 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định Quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7
năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 98/2024/NĐ-CP ngày
25 tháng 7 năm 2024 hướng dẫn Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà
chung cư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 về quy định chi tiết
một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, quản lý nhà ở xã hội;

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 tại Tờ trình số 192/TTr-SXD ngày
12 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Quản lý, sử dụng nhà
chung cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, ban, ngành tỉnh;
Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các đơn
vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật);
- Lưu: VT, KT2.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Quốc Văn



QUY ĐỊNH

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
(Kèm theo Quyết định số 39 /2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (trong đó có căn hộ dùng để ở, căn hộ dùng làm cơ sở lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác), nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), cụ thể là:

- Nhà chung cư thương mại;
- Nhà chung cư xã hội, nhà chung cư sử dụng làm nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này;
- Nhà chung cư phục vụ tái định cư;
- Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công đã được cải tạo, xây dựng lại;
- Nhà chung cư là nhà ở công vụ;
- Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở;
- Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở, đáp ứng quy định về nhà chung cư nêu tại Điều 142 của Luật Nhà ở.

2. Khuyến khích áp dụng Quy định này đối với nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ không thuộc quy định tại điểm e, điểm g khoản 1 Điều này.

3. Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân ở theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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.
- Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.



3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Những nguyên tắc trong 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 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy định này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy định này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch.

4. Ban quản trị thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy định 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 sử dụng nhà chung cư 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 định 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.

7. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Chương II

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

Điều 4. Lập, bàn giao và lưu trữ 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 ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.



Điều 5. 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.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu (chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác thuộc nhà chung cư), người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự, ủy quyền cho người khác đến tham dự hội nghị (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, phần diện tích khác thuộc nhà chung cư).

2. Hội nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức, triển khai theo quy định tại Điều 15 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Hội nghị nhà chung cư bất thường được thực hiện theo quy định tại Điều 16 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

4. Hội nghị nhà chung cư thường niên được thực hiện theo quy định tại Điều 17 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

5. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được 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 19, Điều 20, Điều 21 và Điều 22 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/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 23 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 8. Tổ chức 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 thực hiện 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 28, Điều 29 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Các quy định về Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị; kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 24, Điều 30 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.



Điều 9. Bảo trì nhà chung cư

1. Các quy định về nguyên tắc bảo trì nhà chung cư; bảo trì nhà chung cư; kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, được thực hiện theo quy định tại Điều 31, Điều 32 và Điều 33 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì, được thực hiện theo quy định tại Điều 34 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, cụ thể:

a) Bảo trì các hạng mục, trang thiết bị và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở.

b) Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư, các công trình công cộng quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở.

c) Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.

d) Các hạng mục và trang thiết bị khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

3. Các quy định về ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 35, Điều 38 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 10. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

Thực hiện theo quy định tại Điều 37 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 11. Lập, quyết toán số liệu, bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 39 “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

1. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Điều 40 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư: Thực hiện theo quy định tại Điều 41 “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 người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà



chung cư. Thực hiện theo quy định tại Điều 42 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

4. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: Thực hiện 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Tham mưu 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

c) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

d) 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.

đ) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xử lý kịp thời đối với các chủ đầu tư không chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, chưa nghiệm thu công trình đã đưa vào sử dụng, chưa nghiệm thu công tác phòng cháy chữa cháy trong đầu tư xây dựng.

e) Không chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa vào sử dụng đối với các chung cư sai phạm các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy hoặc chưa nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy.

g) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất; hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

2. Trách nhiệm của Công an tỉnh Hưng Yên:

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 và cứu nạn, cứu hộ 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, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ theo quy định; giải quyết các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ trong phạm vi thẩm quyền.

c) Tổ chức thẩm duyệt hồ sơ thiết kế phòng cháy và chữa cháy đối với các tòa nhà chung cư; xử lý nghiêm các trường hợp tự ý cải tạo, thay đổi tính chất sử dụng ảnh hưởng đến các yêu cầu về an toàn phòng cháy và chữa cháy quy định tại điểm b khoản 5 Điều 13 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về hướng dẫn Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật Phòng cháy và chữa cháy sửa đổi (được sửa đổi bởi điểm d khoản 5 Điều 1 Nghị định 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/5/2024); yêu cầu thực hiện việc thẩm duyệt thiết kế và nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo đúng quy định; trong quá trình khắc phục, đề nghị 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 phải xây dựng phương án phòng cháy, chữa cháy cụ thể; xây dựng phương án chữa cháy, phương án cứu nạn, cứu hộ 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.

3. 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 và diện tích khác trong nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

b) 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.

4. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội:

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

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 pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

5. Trách nhiệm của Sở Công Thương:

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động điện lực và sử dụng điện, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.



6. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) 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 cá nhân, tổ chức sử dụng căn hộ chung cư, diện tích được kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư vào các mục đích mà tại khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở nghiêm cấm.

b) Trong quá trình thẩm định các dự án nhà ở, đô thị, phối hợp với Sở Xây dựng làm rõ việc tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở (đặc biệt là việc không tuân thủ quy định, trách nhiệm về quản lý, vận hành nhà chung cư) của nhà đầu tư đối với các dự án đã thực hiện.

7. Trách nhiệm của Cục Thuế tỉnh:

Cung cấp thông tin 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 Ủy ban nhân dân tỉnh và cơ quan hành chính nhà nước khác.

8. Các sở, ban, 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 này.

9. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Hưng Yên:

a) Xây dựng kế hoạch, báo cáo cấp có thẩm quyền bố trí vốn, đồng thời thực hiện cho vay, thu hồi nợ vay và xử lý nợ rủi ro theo quy định, đối với các đối tượng xã hội có nhu cầu vay để mua, thuê mua nhà ở Chung cư xã hội;

b) Hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, thủ tục vay vốn theo quy định hiện hành đối với các đối tượng xã hội quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở đảm bảo đơn giản, rõ ràng, dễ thực hiện.

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 tỉnh 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 Ủy ban nhân dân tỉnh 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 của Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố**

Thực hiện theo quy định tại Điều 48 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, cụ thể:

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp 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.
2. Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư công nhận Ban quản trị theo Quy định này.
3. Kiểm tra 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.
4. 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.
5. Nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.
6. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy định này.

Điều 15. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

Thực hiện theo quy định tại Điều 49 “Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, cụ thể:

1. 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.
2. Phối hợp với Ban quản trị trên địa bàn để 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.
3. Tổ chức kiểm đếm và lập biên bản bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị trong trường hợp Ban quản trị và chủ đầu tư không lập được biên bản bàn giao theo quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy định này.
4. 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.
5. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo Quy định này; công nhận Ban quản trị theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
6. Có trách nhiệm 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 này.
7. Thực hiện các trách nhiệm khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo Quy định này hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao hoặc theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.



Điều 16. Trách nhiệm của Công ty Điện lực Hưng Yên

Lập thủ tục 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.

Điều 17. Trách nhiệm của các đơn vị cấp nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

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 18. Điều khoản thi hành

1. Những quy định có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư không có trong Quy định này, sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.