

Số: 34../2022/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 07 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; 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 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2016 của Chính phủ; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn

giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng 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 Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 294/TTr-SXD ngày 13/7/2022, công văn giải trình số 3225/SXD-QLNĐT&HT ngày 23/8/2022 của Sở Xây dựng; Báo cáo số 134/BC-STP ngày 07/7/2022 của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định văn bản quy phạm pháp luật,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy; T.T HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- UB MTTQ tỉnh, LĐLĐ tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- VKSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND, ĐBQH tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- Cổng TT GTĐT tỉnh; TT tin học công báo tỉnh;
- Báo VP, Đài PTTH tỉnh;
- CVNCTH;
- Lưu: VT, CN3

(Qg b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Chí Giang

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

*(Ban hành kèm theo Quyết định số. **34**.../2022/QĐ-UBND ngày **07**.tháng **10**
năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về quản lý, sử dụng 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 (bao gồm căn hộ dùng để ở, cơ sở lưu trú du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác) trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc được quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi chung là Thông tư số 06/2019/TT-BXD), bao gồm:

1. Nhà chung cư thương mại;
2. Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư quy định tại khoản 2, Điều 1 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc quy định tại Điều 2 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung là Thông tư số 02/2016/TT-BXD), bao gồm:

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; 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 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. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP), cụ thể:

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Gây thảm, đột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 5, khoản 6, khoản 9, khoản 10, khoản 11 và khoản 13, Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014.

Điều 4. Những nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2, khoản 3 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD), cụ thể:

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. 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, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

4. 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 và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành 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 chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng 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 chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; 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.

6. 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 quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và pháp luật có liên quan.

7. 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.

8. 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 khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành 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 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

Việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 4, Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD), cụ thể như sau:

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở năm 2014.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà chung cư không còn hồ sơ lưu trữ thì phải lập lại hồ sơ hoàn công của công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

3. Việc lưu trữ và bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này; trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ bàn giao cho Ban quản trị gồm:

- Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất.

- Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình.

- Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng;

b) Sau khi nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư quy định tại điểm a khoản này từ chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ này tại nhà sinh hoạt cộng đồng hoặc văn phòng của Ban quản trị (nếu có) hoặc tại địa điểm mà Hội nghị nhà chung cư thống nhất; trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư phải cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao của chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ này cho Ban quản trị;

c) Trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm a Khoản này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở

và buộc phải bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư cho Ban quản trị;

d) Trường hợp chủ đầu tư bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo đúng quy định mà Ban quản trị không nhận thì trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày bàn giao, chủ đầu tư báo cáo về việc Ban quản trị không nhận bàn giao và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư tiếp nhận hồ sơ này. Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

4. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên. Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư.

5. Trong quá trình bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, Ban quản trị tham khảo các biểu mẫu về thành phần hồ sơ tại phụ lục kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, cụ thể:

a) Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng; Phụ lục IIB Bản vẽ hoàn công;

b) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất: Các chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa, nhãn mác hàng hóa, tài liệu công bố tiêu chuẩn áp dụng đối với sản phẩm, hàng hóa; chứng nhận hợp quy, công bố hợp quy, thông báo tiếp nhận hồ sơ công bố hợp quy của cơ quan chuyên ngành; chứng nhận hợp chuẩn (nếu có) theo quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm hàng hóa;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Phụ lục VII Kết quả công tác kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

d) Ngoài ra, Ban quản trị tham khảo Phụ lục IX Danh mục hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì công trình phục vụ cho công tác quản lý, vận hành và bảo trì công trình sau này.

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

1. Cơ sở 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

duyet; 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. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư:

Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 100 Luật Nhà ở năm 2014, 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.

3. Phần sở hữu chung của nhà chung cư:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 100 Luật Nhà ở năm 2014, 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 100 Luật nhà ở năm 2014; 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

duyet.

Điều 7. Quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, cụ thể như sau:

1. Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014 phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).

Kèm theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, chủ đầu tư phải cung cấp bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng cho người mua, thuê mua.

2. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì việc xác định phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu riêng và việc cung cấp các bản vẽ kèm theo được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà ở không có quy định thì xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

3. Chủ sở hữu nhà chung cư có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác quản lý phần sở hữu riêng của mình nhưng việc sử dụng phần sở hữu riêng này phải bảo đảm đúng công năng thiết kế, đúng mục đích đã được phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Điều 8. Quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, cụ thể như sau:

1. Phần diện tích và các hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014 và phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ. Kèm theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ phải có danh mục phần sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014; phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được sử dụng đúng mục đích, đúng công năng thiết kế được phê duyệt.

2. Đối với công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư mà thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo dự án được phê duyệt nhưng chưa bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý các công trình này; sau khi bàn giao cho Nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì và sử dụng theo đúng mục đích, công năng thiết kế được phê duyệt.

3. Đối với công trình phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư mà chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh theo nội dung dự án được phê duyệt thì chủ đầu tư có quyền sở hữu và chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì công trình này.

4. Đối với phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư có mục đích để ở thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; nếu nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành thì giao cho đơn vị quản lý vận hành quản lý phần sở hữu này; trường hợp không thuộc diện phải có đơn vị quản lý vận hành thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc giao cho đơn vị khác quản lý phần sở hữu chung này.

5. Đối với phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì thực hiện quản lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý phần sở hữu chung này; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại với khu căn hộ thì chủ sở hữu khu căn hộ có trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung của khu căn hộ; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này. Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì do đơn vị quản lý vận hành quản lý, nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành thì do chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện quản lý.

Đối với phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý; việc quản lý vận hành phần sở hữu chung này được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Đối với nhà sinh hoạt cộng đồng của tòa nhà chung cư thì do các chủ sở hữu hoặc Ban quản trị (nếu nhà chung cư có Ban quản trị) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

7. Đối với phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư thì Ban quản trị của cụm nhà chung cư thay mặt các chủ sở hữu để quản lý phần sở hữu chung này.

8. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì việc xác định phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng; trường hợp pháp luật về nhà ở không có quy định thì xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

Điều 9. Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, cụ thể như sau:

1. Chỗ để xe của nhà chung cư được xây dựng căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư và 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 tại Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chỗ để xe thuộc quyền sở hữu, quản lý của chủ sở hữu nhưng phải được sử dụng theo đúng nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Quy chế này. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý chỗ để xe này; nếu thuộc diện không phải có đơn vị quản lý vận hành thì chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này.

3. Đối với chỗ để xe thuộc sở hữu chung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014 thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng thuộc diện phải có Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị hoặc đơn vị khác thay mặt các chủ sở hữu để quản lý chỗ để xe này; nếu nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành và không có Ban quản trị 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. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014 thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là người mua căn hộ) quyết định mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Trường hợp nhà chung cư có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ và người mua căn hộ có nhu cầu mua hoặc thuê chỗ để xe này thì chủ đầu tư phải giải quyết bán hoặc cho thuê chỗ để xe này nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong nhà chung cư;

b) Trường hợp nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì chủ đầu tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này;

c) Việc mua bán, cho thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm a và điểm b khoản này có thể ghi chung trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập

một hợp đồng riêng; tiền thuê chỗ để xe được trả hàng tháng hoặc theo định kỳ, tiền mua chỗ để xe được trả một lần hoặc trả chậm, trả dần theo thỏa thuận của các bên. Trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe; trường hợp mua chỗ để xe thì người mua phải đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

d) Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư;

đ) Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích này thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư, chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ; trường hợp người mua, thuê mua căn hộ mua, thuê chỗ để xe ô tô thì chủ đầu tư phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua, thuê mua căn hộ;

5. Việc quản lý chỗ để xe công cộng của nhà chung cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại mua chỗ để xe công cộng của chủ đầu tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;

b) Trường hợp thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại thuê của chủ đầu tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;

c) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

6. Tổ chức, cá nhân sở hữu chỗ để xe theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này 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.

Điều 10. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 3 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 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015

của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, sau đây gọi chung là Thông tư số 28/2016/TT-BXD), cụ thể như sau:

1. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng có các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư căn cứ vào mẫu Bản nội quy quy định tại Quy chế này để tham khảo xây dựng, thông qua Bản nội quy cho phù hợp với từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư;
- b) Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư và việc xử lý các hành vi vi phạm nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- c) Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- d) Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố nhà chung cư;
- đ) Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư;
- e) Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư;
- g) Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- h) Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

3. 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 tại khoản 1, khoản 2 Điều này, đính kèm hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ và công bố 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.

4. Khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở và quy định của Quy chế này. Sau khi họp hội nghị nhà chung cư lần đầu, Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị có trách nhiệm 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.

Điều 12. 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 khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

3. Hội nghị nhà chung cư bất thường được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 25 Điều 1, khoản 2 Điều 2 Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

4. Hội nghị nhà chung cư thường niên được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi bởi khoản 25 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD).

5. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

a) Thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư phải được lập thành danh sách bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có), địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của chủ sở hữu, ký tên xác nhận và được lưu trữ tại văn phòng của Ban quản trị. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư. Trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền.

b) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Diện tích sở hữu riêng của căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư được tính theo số liệu diện tích sàn sử dụng, làm cơ sở quy đổi số phiếu biểu quyết.

Điều 13. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 6 Điều 17, khoản 2, khoản 3 Điều 20, Điều 21, Điều 24, khoản 1 Điều 25, Điều 26 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 5, Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD; khoản 7, khoản 8, khoản 9, khoản 14, khoản 15, khoản 16, khoản 25 Điều 1, khoản 3, khoản 4 Điều 2 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 khoản 1, khoản 3 Điều 22, Điều 23 Thông tư số

02/2016/TT-BXD; Khoản 10, khoản 11, khoản 12, khoản 13, khoản 25 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD.

3. Ban quản trị nhà chung cư đã thành lập trước ngày 02 tháng 4 năm 2016 (ngày Thông tư số 02/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành): Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, khoản 2 và Khoản 3 Điều 45 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 14. 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; công khai thông tin về đơn vị 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 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 10, Điều 29, khoản 1, Điều 46 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 10, Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD; khoản 5, khoản 6 Điều 2 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 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 30 và Điều 31 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 15. 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 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 32, Điều 33, Điều 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 khoản 3, Điều 31 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung tại nhà chung cư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 32 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, phải 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.

Điều 16. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

Thực hiện theo quy định tại Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể như sau:

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 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;

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.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật Nhà ở năm 2014.

Điều 17. Quản lý, 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 109 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể như sau:

1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014 thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho Sở Xây dựng biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho Sở Xây dựng biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

2. Kinh phí bảo trì quy định tại Điều 108 của Luật nhà ở năm 2014 chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; 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.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại khoản 2 Điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

4. Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì quy định tại khoản 5 Điều 108 của Luật nhà ở năm 2014 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 tại Điều này;

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.

Điều 18. 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 khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP), cụ thể như sau:

1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở 2014; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở mua bán, thuê mua để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua nhà ở, phần diện tích khác và chủ đầu tư nộp theo quy định; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

Mỗi một dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư, chủ đầu tư phải lập một tài khoản theo quy định tại khoản này để quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư của dự án đó; sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

2. Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại khoản 1 Điều này (số tài khoản, tên tài khoản, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền). Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở hoặc diện tích khác của nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp người mua, thuê mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ hoặc diện tích đó, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì này.

3. Đối với diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Luật Nhà ở 2014 thì chủ đầu tư phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp chủ đầu tư không nộp kinh phí bảo trì hoặc không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm hành chính, bị cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này; ngoài ra, tùy từng trường hợp, chủ đầu tư còn bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại khoản 1 Điều này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư

có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này.

5. Khi Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do chủ đầu tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho chủ đầu tư (nếu có).

6. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì sang cho Ban quản trị nhà chung cư được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

7. Sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

Điều 19. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì đối với trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí đã thu theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 36 của Nghị định này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì cung cấp thông tin về số tài khoản, số tiền trong tài khoản. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp

thông tin cho Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện chuyển giao kinh phí bảo trì;

d) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân tỉnh, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

2. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp trong tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì không còn đủ hoặc không còn kinh phí để bàn giao thì Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư và số tiền trong tài khoản này. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan cho Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư để chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện;

c) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư theo đúng số tiền ghi trong Quyết định cưỡng chế. Sau khi hoàn tất việc chuyển tiền, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo đến Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

3. Thủ tục cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư đối với trường hợp không có kinh phí để bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư có tài khoản kinh doanh nhưng không còn tiền hoặc không còn đủ tiền để khấu trừ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với cơ quan công an và cơ quan liên quan kiểm tra, xác định cụ thể diện tích nhà, đất của chủ đầu tư tại dự

án nơi có nhà chung cư hoặc tại dự án khác để thực hiện việc kê biên và tổ chức bán đấu giá, thu hồi kinh phí bảo trì. Trường hợp chủ đầu tư không có diện tích nhà, đất hoặc có diện tích nhà, đất để kê biên nhưng không đủ giá trị để bán thu hồi kinh phí bảo trì thì thực hiện xác định tài sản khác của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi đủ kinh phí chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ thực hiện kê biên diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác có giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá tài sản này;

b) Trên cơ sở diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác của chủ đầu tư đã được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trong thời hạn 10 ngày, Sở Xây dựng phải có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trong Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản phải nêu rõ căn cứ ban hành Quyết định, tên, trụ sở của chủ đầu tư thực hiện kê biên tài sản, số kinh phí bảo trì phải thu hồi, chủng loại, số lượng tài sản phải kê biên và địa điểm kê biên tài sản;

c) Trình tự, thủ tục thực hiện kê biên tài sản, định giá tài sản kê biên, bán đấu giá tài sản kê biên để thu hồi kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan;

d) Việc bàn giao kinh phí bảo trì sau khi bán đấu giá tài sản phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của các bên có liên quan. Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản nhiều hơn số kinh phí bảo trì phải bàn giao và chi phí cho việc thực hiện cưỡng chế bán đấu giá tài sản thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bán đấu giá tài sản, Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với tổ chức bán đấu giá tài sản làm thủ tục trả lại phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

4. Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Bảo hành nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể như sau:

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức,

cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở chung cư được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 60 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 21. 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

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 13, khoản 14, Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

b) Trong thời gian chưa hoàn thành các thủ tục bàn giao theo quy định, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan có chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, sử dụng chung cư xã hội không đúng đối tượng theo quy định.

c) Đối với các nhà chung cư đang hoạt động chưa đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo các quy định của pháp luật, Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư phải khắc phục các tồn tại, thiếu sót về phòng cháy, chữa cháy; trang bị, lắp đặt bổ sung các hệ thống để đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành.

2. Quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 19, khoản 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

b) Ban quản trị có trách nhiệm gửi văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định.

c) Ban quản trị chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đối tượng sử dụng nhà chung cư xã hội.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

a) Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 10, khoản 1, khoản 2 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-

BXD; khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

b) 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; Nghị định số 23/2018/NĐ-CP và Nghị định số 97/2021/NĐ-CP; Điểm i, khoản 1, Điều 39 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

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

Thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 10, khoản 3 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 40 Thông tư số 02/2016/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 22. 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 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5, Điều 43 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 15, Điều 3 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 178 của Luật Nhà ở năm 2014.

Điều 23. 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 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 44 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; các Điều 60, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70 và Điều 71 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. 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, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và Quy định này.

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 5, Điều 106 của Luật Nhà ở năm 2014 trình UBND 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) Không xem xét khi giải quyết đề xuất đầu tư các dự án khác trên địa bàn tỉnh 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.

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.

f) 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 tỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính: 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 tỉnh ban hành.

3. Trách nhiệm của Công an tỉnh Vĩnh Phúc:

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 rà soát hồ sơ thẩm duyệt 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; 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.

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 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 khoản 11 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014 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.

8. Trách nhiệm của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc: 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 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.

9. 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.

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 25. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

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

2. Xây dựng kế hoạch và tổ chức tập huấn, tuyên truyền kiến thức pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư đến 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. Tổ chức kiểm tra việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị (đối với trường hợp phải 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, nhằm kịp thời chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu 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 trên địa bàn nhằm 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, sử dụng không đúng công năng, mục đích sử dụng, sử dụng vào các mục đích bị

cấm tại khoản 11 Điều 6 Luật Nhà ở và các hoạt động khác), từ đó chỉ đạo 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), yêu cầu chấm dứt, áp dụng biện pháp cần thiết theo quy định để xử lý hành vi bị cấm nêu trên, không để trở thành các vụ việc khiếu kiện phức tạp, nhạy cảm về an ninh chính trị, 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. Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm trong việc thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động điện lực và sử dụng điện, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại địa phương theo phân cấp có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

12. 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 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất.

Điều 26. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn

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

4. Thực hiện chức trách 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.

5. 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.

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

Điều 27. Trách nhiệm của Công ty Điện lực Vĩnh Phúc

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 28. Trách nhiệm của các đơn vị cấp nước trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

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 29. 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 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./.