

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 58/2009/QĐ-UBND

*Nha Trang, ngày 10 tháng 7 năm 2009*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định thực hiện một số nội dung quản lý  
sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định thực hiện một số nội dung quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Chiến Thắng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Thực hiện một số nội dung quản lý  
sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND  
ngày 10 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)*

### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Văn bản này quy định cụ thể một số nội dung quản lý sử dụng nhà chung cư và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở (sau đây gọi chung là nhà chung cư) trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, bao gồm:

a) Mức thu tối đa (giá trần) kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

b) Kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư đã được bán trước thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành;

c) Thực hiện mô hình quản lý nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

d) Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

e) Phân giao trách nhiệm quản lý hành chính nhà chung cư;

g) Chế độ báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư.

2. Đối tượng áp dụng bao gồm: Cơ quan nhà nước, tổ chức và cá nhân

có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

**Điều 2. Mức thu tối đa (giá trần) kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư**

1. Đơn vị đang quản lý nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng không được quá mức thu tối đa (giá trần) như sau:

a) Đối với phần sở hữu riêng có diện tích từ 60 m<sup>2</sup> trở xuống (không tính phần diện tích sử dụng chung): 170.000 đồng/tháng.

b) Đối với phần sở hữu riêng có diện tích trên 60 m<sup>2</sup> (không tính phần diện tích sử dụng chung) được xác định theo công thức sau:

$$\boxed{\text{Mức thu tối đa (giá trần)}} = 170.000 \text{ (đồng/tháng)}: 60 \times \boxed{\text{Phần diện tích sở hữu riêng}}$$

**Điều 3. Mức kinh phí bảo trì đối với nhà ở chung cư đã được bán trước thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư là người mua, thực hiện nộp 70% kinh phí bảo trì được phân bổ tương ứng với phần diện tích sử dụng riêng được xác định theo công thức sau:

$$\boxed{\text{Tổng kinh phí bảo trì/chủ sở hữu}} = \boxed{\text{Giá mua phần sở hữu riêng được ghi trong hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư}} \times 2\% \times 70\%$$

2. Đối với phần diện tích chủ đầu tư giữ lại không bán (không tính diện tích sử dụng chung), thì chủ đầu tư thực hiện nộp kinh phí bảo trì tương ứng với phần diện tích sử dụng riêng được xác định theo công thức sau:

$$\boxed{\text{Tổng kinh phí bảo trì/chủ đầu tư}} = \boxed{\text{Giá bán 01m}^2 \text{ căn hộ có giá bán cao nhất}} \times \boxed{\text{Diện tích chủ đầu tư giữ lại không bán}} \times 2\%$$

**Điều 4. Nộp và quản lý kinh phí bảo trì đối với nhà ở chung cư đã được bán trước thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành**

1. Chủ đầu tư thực hiện nộp kinh phí bảo trì theo khoản 2 Điều 3 Quy định này theo hình thức trả một lần.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nộp kinh phí bảo trì theo khoản 1 Điều 3 Quy định này theo hình thức trả một lần hoặc trả góp cho Ban Quản trị nhà chung cư trong thời hạn 36 tháng. Mức trả góp kinh phí bảo trì tối thiểu được xác định như sau:

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Mức trả góp} \\ \text{tối thiểu} \\ \text{kinh phí bảo} \\ \text{trì/chủ sở} \\ \text{hữu/tháng} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Tổng} \\ \text{kinh} \\ \text{phí} \\ \text{bảo} \\ \text{trì/chủ} \\ \text{sở hữu} \end{array}} : \boxed{\begin{array}{c} 36 \\ \text{(tháng)} \end{array}} \times \left( 1 + \boxed{\begin{array}{c} \text{Lãi suất tiền gửi của} \\ \text{ngân hàng thương mại} \\ \text{công bố đầu năm (lãi} \\ \text{suất này không thấp} \\ \text{hơn lãi suất tiền gửi tiết} \\ \text{kiệm không kỳ hạn)} \end{array}} \right)$$

3. Trường hợp chung cư chưa có Ban Quản trị, chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nộp kinh phí bảo trì theo khoản 1 và 2 Điều này cho đơn vị đang quản lý nhà chung cư. Đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm gửi kinh phí bảo trì vào ngân hàng thương mại và quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD. Sau khi Ban Quản trị thành lập, đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban Quản trị quản lý theo quy định pháp luật.

4. Hàng năm, đơn vị đang quản lý nhà chung cư được xây dựng trước thời điểm Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành có trách nhiệm lập Tờ trình về số tiền 30% kinh phí bảo trì nhà chung cư do ngân sách tỉnh hỗ trợ từ nguồn vốn đầu tư theo khoản 2 Điều 54 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đưa vào nhiệm vụ chi ngân sách hàng năm của tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, nội dung gồm:

a) Tổng kinh phí bảo trì nhà chung cư tính theo khoản 2 Điều 54 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP;

b) Kinh phí bảo trì nhà chung cư do các chủ sở hữu nhà chung cư nộp, danh sách cụ thể từng chủ sở hữu và số tiền phải nộp;

c) Số tiền 30% kinh phí bảo trì nhà chung cư do ngân sách tỉnh hỗ trợ từ nguồn vốn đầu tư.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn đơn vị đang quản lý nhà chung cư xây dựng trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành lập báo cáo kinh phí bảo trì nhà chung cư theo khoản 4 Điều này.

**Điều 5. Nộp và quản lý kinh phí bảo trì đối với nhà ở chung cư được bán kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực**

Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau để phục vụ cho công tác bảo trì nhà chung cư được quy định tại khoản 1 Điều 54 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ.

1. Đối với diện tích nhà bán thì phải nộp 2% tiền bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán nhà mà người mua phải trả.

2. Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích sử dụng chung) thì nộp 2% giá trị của phần diện tích đó. Phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá trị cao nhất của chung cư đó.

Các khoản kinh phí này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).

**Điều 6. Trông giữ xe đối với nhà ở chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư tự thực hiện hoặc ủy quyền cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy đối với chủ sở hữu nhà chung cư với mức thu theo quy định tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về mức phí này.

2. Việc giữ ô tô do chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư tự thỏa thuận với Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật và phải bảo đảm không được ảnh hưởng đến sinh hoạt chung bình thường của các hộ gia đình đang sử dụng căn hộ chung cư.

3. Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.

**Điều 7. Thực hiện mô hình quản lý chung cư theo Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD**

1. Chung cư đã bàn giao, đưa vào sử dụng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành và hiện đang áp dụng hình thức quản lý khác với quy định

của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng thì thực hiện như sau:

a) Đối với chung cư do Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà đang quản lý vận hành thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và thực hiện các công việc theo điểm a, b, c khoản 2 Điều này.

b) Đối với chung cư không thuộc điểm a khoản này mà đã bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (kể cả những căn hộ được chủ đầu tư giữ lại) trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành thì trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, thực hiện các công việc theo điểm a, b, c khoản 2 Điều này.

c) Đối với chung cư không thuộc điểm a khoản này, mà đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, chưa bán được 50% số lượng căn hộ (kể cả những căn hộ được chủ đầu tư giữ lại) thì trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại), chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và thực hiện các công việc theo điểm a, b, c khoản 2 Điều này.

2. Chung cư hiện đang áp dụng hình thức quản lý khác với quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng được quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý chung cư như sau:

a) Xây dựng kế hoạch và thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý chung cư sang mô hình quản lý theo Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

b) Đảm nhận việc thực hiện chức năng của Ban Quản trị trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản trị.

c) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư, chuẩn bị các nội dung liên quan và dự thảo nội quy sử dụng nhà chung cư, dự kiến nhân sự của Ban Quản trị và các khoản kinh phí phải đóng góp để thông qua Hội nghị nhà chung cư xem xét quyết định.

d) Thành phần Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo trên 50% đại diện chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng nhà chung cư tham gia biểu quyết; Ủy ban nhân dân và Công an cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư cử người tham dự. Trường hợp không đủ 50% đại diện chủ sở hữu nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư, thì phải triệu tập lại Hội nghị nhà chung cư.

đ) Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày họp Hội nghị nhà chung cư bầu được Ban Quản trị, Ban Quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang để được công nhận. Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban Quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang phải ban hành quyết định công nhận Ban Quản trị nhà chung cư. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang ký quyết định công nhận.

3. Đối với chung cư bàn giao, đưa vào sử dụng sau ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, thì thực hiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo khoản 2 Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

### **Điều 8. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo Điều 14 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư theo Nghị định số 31/2005/NĐ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ về sản xuất và cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành cơ chế khuyến khích các doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để đáp ứng nhu cầu quản lý vận hành và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

### **Điều 9. Tổ chức thực hiện và chế độ báo cáo**

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thực hiện khoản 5 Điều 4 và khoản 2 Điều 7 Quy định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quản lý nhà chung cư trên địa bàn toàn tỉnh;

b) Đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư;

c) Hướng dẫn đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư, chuyển đổi mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư hàng năm theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang có trách nhiệm:

a) Quản lý hành chính nhà chung cư trên địa bàn các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang thuộc phạm vi mình quản lý;

b) Thực hiện điểm d, đ khoản 2 Điều 7 Quy định này và Điều 28 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư;

d) Đôn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư, chuyển đổi mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm:

a) Quản lý hành chính nhà chung cư trên địa bàn xã, phường, thị trấn thuộc phạm vi mình quản lý;

b) Thực hiện điểm d khoản 2 Điều 7 Quy định này và Điều 29 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư;

d) Đơn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư trên địa bàn quản lý báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư.

đ) Báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang.

5. Đơn vị đang quản lý nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm:

a) Báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

b) Báo cáo tình hình chuyển đổi mô hình quản lý nhà chung cư, quản lý sử dụng nhà chung cư trong năm gửi về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã Cam Ranh thành phố Nha Trang, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trước ngày 30/11 hàng năm để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng.

Nếu phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện, thì báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết./.

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

**Nguyễn Chiến Thắng**