

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 78/TTr-SXD ngày 19 tháng 8 năm 2016.

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 An Giang".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 12 tháng 9 năm 2016.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Website An Giang, Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT.

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

Lê Văn Nung

QUY ĐỊNH

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số 52 /2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn Tỉnh An Giang.

Khuyến khích áp dụng quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

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

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với chủ đầu tư; chủ sở hữu, người sử dụng, ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành các dự án phát triển nhà ở để bán (có nhiều chủ sở hữu), nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua (có một chủ sở hữu), bao gồm cả nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng mục đích theo thiết kế được phê duyệt.

2. Việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản, phù hợp với Luật Nhà ở; 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; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng; các pháp luật có liên quan và quy định của Quy chế này.

a) Tự quản, phù hợp với pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và quy định của Quy định này.

b) Việc huy động và quản lý kinh phí quản lý sử dụng nhà chung cư thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch.

3. Việc thu, chi đối với kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư là thỏa thuận dân sự của bên sử dụng dịch vụ và bên cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm đảm bảo nhà chung cư hoạt động bình thường theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp trong thời gian chủ đầu tư chưa bán hết căn hộ của dự án và Ban quản trị chưa đủ điều kiện thành lập theo Quy chế này, thì chủ đầu tư quyết định đơn giá phí dịch vụ quản lý vận hành của nhà chung cư và đúng quy định pháp luật. Việc thu, chi này phải được thông báo công khai đến người sử dụng nhà chung cư hàng tháng và tiến hành quyết toán lại sau khi Ban quản trị chính thức được thành lập trong vòng 30 ngày.

Điều 3. Phân sở hữu riêng và phân sở hữu chung trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

Trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu có phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của từng hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng nhà chung cư đó thực hiện theo quy định tại Điều 100 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 6 và 7 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 4. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

7. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

9. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

10. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm phải lập và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở.

2. Hồ sơ nhà chung cư bao gồm:

a) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với nhà chung cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là hồ sơ dự án được duyệt).

b) Quy trình bảo trì nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

c) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư do nhà cung cấp thiết bị lập.

d) 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 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.

3. Việc lưu trữ hồ sơ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này được quy định như sau:

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 nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính quy định tại Khoản 2 Điều này cho Ban quản trị nhà chung cư.

b) Sau khi nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ này; 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.

c) Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm a Khoản này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 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 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 nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

4. Trước khi bàn giao hồ sơ 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 thực tế hiện trường và bàn giao hồ sơ nhà chung cư phải lập thành biên bản có xác nhận của các bên.

Điều 6. Ngăn ngừa và giải quyết tình trạng nhà chung cư hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ

1. Ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm theo dõi, cập nhật hiện trạng nhà chung cư. Trong báo cáo định kỳ phải có nội dung về hiện trạng sử dụng nhà chung cư để Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư theo dõi, cập nhật.

2. Đơn vị được giao quản lý nhà chung cư có trách nhiệm thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn để kịp thời phát hiện các nhà chung cư bị hư hỏng nặng để lập Kế hoạch kiểm định và sửa chữa, cải tạo.

3. Ủy ban nhân dân các cấp huyện có trách nhiệm theo dõi, quản lý nhà chung cư cũ bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn quản lý để có biện pháp xử lý như sau:

a) Lập Kế hoạch di dời khẩn cấp, tạm cư, tái định cư các hộ dân đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ bị hư hỏng nặng, lún nứt ở mức độ nguy hiểm để thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại.

b) Chủ động tạo quỹ nhà ở tạm cư, tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ có nguy cơ sụp đổ hoặc có sự cố phải di dời ngay.

c) Phê duyệt và thực hiện Phương án bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân tại các nhà chung cư cũ phải tháo dỡ.

Chương II

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

Mục 1

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Tổ chức quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Đối với nhà Chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không

thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b Điều 103 Luật Nhà ở.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư, thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 103 Luật Nhà ở năm 2014.

3. Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi là Hội nghị nhà chung cư) để bầu Ban quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung liên quan để thông qua Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Khi chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc của Ban quản trị.

Điều 8. Hội nghị nhà chung cư

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).

Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở và thực hiện theo các quy định tại Điều 13, 14 và 15 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 9. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các chung cư thuộc phạm vi áp dụng của quy định này trên địa bàn tỉnh An Giang đề phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng với các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này và phải tuân thủ theo mẫu quy định tại Phụ lục 1 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, gồm những nội dung chính như sau:

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. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:

a) Trường hợp nhà chung cư được bán từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành; trước khi bán, chủ đầu tư xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này và thông báo cho bên mua. Bản nội quy này được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư.

b) Trường hợp nhà chung cư được bán trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì đơn vị quản lý nhà, hoặc chủ đầu tư, hoặc Ban quản trị (nếu đã thành lập) có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này, để thông qua trong Hội nghị nhà chung cư.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu: Chủ sở hữu nhà chung cư phải căn cứ vào những nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này để xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế của nhà chung cư đó và thông báo công khai cho người sử dụng nhà chung cư biết để thực hiện.

5. Đối với khu dân cư mới có nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thành lập Ban quản lý thì Bản nội quy quản lý sử dụng của nhà chung cư, cụm nhà chung cư phải thống nhất nội dung theo mẫu do Ban quản lý hướng dẫn.

6. Trường hợp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà, Ban quản trị hoặc doanh nghiệp vận hành nhà chung cư xây dựng có những nội dung không phù hợp với Quy chế này hoặc trái quy định pháp luật hiện hành, thì những nội dung đó không có giá trị thực hiện.

Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

c) Các công việc khác có liên quan.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định

tại Khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành.

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị).

Mẫu hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo mẫu phụ lục 02 tại quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Mục 2

BẢO HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 11. Bảo hành nhà chung cư

Trong thời hạn bảo hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra.

Điều 12. Trách nhiệm của các bên về bảo hành nhà chung cư

Nội dung bảo hành nhà chung cư (*kể cả nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp*) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà chung cư (*dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát*), các thiết bị gắn liền với nhà chung cư như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt; đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà chung cư. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà chung cư, bên bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thi công xây dựng hoặc bán căn hộ nhà chung cư mà không thực hiện nghĩa vụ bảo hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì chủ sở hữu nhà chung cư có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết; nếu gây thiệt hại cho người khác tổ chức, cá nhân gây thiệt hại phải bồi thường hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phiếu bảo hành phần sở hữu chung nhà chung cư và phiếu bảo hành phần sở hữu riêng căn hộ và các diện tích khác trong nhà chung cư (trong phiếu bảo hành phải thể hiện cụ thể sơ đồ hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước, thông tin truyền thông, hệ thống cấp gaz, đối tượng được bảo hành, điều kiện cụ thể và thời gian bảo hành, địa chỉ

liên hệ với đơn vị tổ chức thực hiện bảo hành, quyền và trách nhiệm cụ thể của chủ sở hữu hoặc người sử dụng).

Mục 3

BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 13. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện công tác bảo trì phần sở hữu riêng phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản chi phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Quy chế này.

2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do tổ chức có tư cách pháp nhân và có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Đối với bảo trì phần không gian trên mái, mặt ngoài tường bao nhà chung cư (thuộc phần sở hữu chung) phải xin cấp giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

Điều 14. Mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư

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

a) Đối với căn hộ, phần diện tích 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 thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó, phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

b) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp 2% tiền bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán.

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 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. Trong trường hợp nhà chung cư phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái

định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán căn hộ để thực hiện 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 hàng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại tỉnh An Giang do Ban Quản trị nhà chung lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán mua bán, thuê 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 góp khoản tiền này.

Điều 15. Trách nhiệm của các bên về bảo trì nhà chung cư

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thu kinh phí bảo trì nhà chung cư phần sở hữu chung cư để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua; đối với hội nghị chung cư các lần kế tiếp thì Ban quản trị phối hợp với đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị có năng lực bảo trì lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Ban quản trị sau khi được thành lập, chủ đầu tư thông báo công khai cho Ban quản trị biết tài khoản tiền gửi cho Ban quản trị để theo dõi quản lý, sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính và phối hợp với Ban quản trị làm việc với ngân hàng bàn giao tài khoản đó cho doanh nghiệp được Ban Quản trị lựa chọn quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp thay đổi doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, doanh nghiệp cũ có trách nhiệm cùng Ban Quản trị làm việc với ngân hàng bàn giao tài khoản đó cho doanh nghiệp mới.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

3. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự.

4. Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu, chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu, chi theo quy định của pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư hàng năm.

Chương III

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN QUẢN LÝ SỬ DỤNG VÀ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 16. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư được quy định như sau

a) Chủ đầu tư được quy định tại Điều 8 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, là tổ chức cá nhân sở hữu vốn hoặc được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; trực tiếp bán các căn hộ trong nhà chung cư cho bên mua;

b) Người quyết định đầu tư là tổ chức, cá nhân có thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Đơn vị quản lý nhà được quy định tại Điều 7 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2014/TT-BXD, là tổ chức đang được giao trách nhiệm trực tiếp quản lý nhà chung cư đó;

d) Đối với chung cư được đầu tư bằng vốn ngân sách, người quyết định đầu tư chỉ định đơn vị quản lý nhà chung cư thực hiện chức năng như chủ đầu tư.

2. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, người quyết định đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư:

a) Đối với chung cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách để cho thuê:

- Người quyết định đầu tư chỉ định doanh nghiệp hoặc đơn vị sự nghiệp có chức năng quản lý nhà ở làm đơn vị quản lý nhà chung cư đó;

- Đơn vị quản lý nhà trực tiếp quản lý vận hành hoặc thuê một doanh nghiệp có chức năng thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp đơn vị quản lý nhà thuê doanh nghiệp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, mà có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia quản lý vận hành nhà chung cư đó, thì đơn vị quản lý nhà thực hiện việc lựa chọn theo nguyên tắc đấu thầu;

b) Đối với nhà chung cư không phải được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách để cho thuê: Chủ đầu tư tự tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

3. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Tổ chức thu và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư; thực hiện bảo trì chung cư theo quy định của pháp luật;

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

c) Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;

d) Bàn giao 01 bộ bản chụp hồ sơ hoàn thành công trình cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;

đ) Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 của Quy chế này; thông báo Kế hoạch tổ chức Hội nghị nhà chung cư cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi chung cư tọa lạc biết, để thực hiện giám sát, hỗ trợ việc tổ chức Hội nghị này;

e) Cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư theo thành phần quy định tại Quy chế này;

g) Xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư lần đầu (khi chưa thành lập Ban quản trị), gồm những nội dung chính theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

Điều 17. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư được quy định tại Điều 39 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

2. Người sử dụng nhà chung cư được quy định tại Điều 40 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Điều 18. Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 17, Điều 18 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, cụ thể là:

Thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư.

a) Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư được bầu từ 03 đến 05 thành viên, từ 06 đến 25 thành viên đối với cụm nhà chung cư (trong mỗi tòa nhà trong cụm có số lượng từ 03 đến 05 thành viên) tùy điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư, cụm nhà chung cư đó;

b) Thành phần Ban quản trị nhà chung cư, gồm: 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành viên do chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà đề cử tham gia Ban quản trị;

- Trường hợp chủ đầu tư sáp nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang cá nhân, tổ chức khác thì cá nhân, tổ chức này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban quản trị nhà chung cư;

- Trong nhiệm kỳ hoạt động, nếu số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư có đơn xin từ nhiệm quá $\frac{1}{2}$ số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư thì

Ban quản trị phải thông báo cho cư dân nhà chung cư biết để tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường quyết định thành viên thay thế, sau đó phải có văn bản đăng ký gửi đến Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi nhà chung cư tọa lạc để điều chỉnh Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư.

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

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của quy chế tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, quy định này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành được ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư.

2. Được quyền ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư; giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu.

4. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư, và các quyền và trách nhiệm quy định tại Điều 42 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Điều 20. Nhà thầu thiết kế, thi công, cung cấp thiết bị lắp đặt vào nhà chung cư

Nhà thầu thiết kế, thi công, cung cấp thiết bị lắp đặt vào nhà chung cư có các trách nhiệm sau đây:

1. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có trách nhiệm bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình, bộ phận công trình do mình thiết kế cùng hồ sơ thiết kế.

2. Nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình có trách nhiệm lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì đối với thiết bị do mình cung cấp trước khi lắp đặt vào công trình.

3. Trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình không lập được quy trình bảo trì công trình, thì chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn khác có đủ điều kiện năng lực hoạt động trong lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật, để lập quy trình bảo trì công trình (bộ phận công trình) hoặc thiết bị lắp đặt vào công trình, đồng thời có trách nhiệm chi trả chi phí tư vấn.

4. Nhà thầu hoặc đơn vị thi công có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ, Bản vẽ thi công công trình chung cư cho chủ đầu tư sau khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Điều 21. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại Điều 27 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có các quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 42 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, cụ thể là:

a) Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Hợp đồng đã ký;

b) Được ký kết Hợp đồng với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có);

c) Giám sát việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;

d) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng, nếu được Ban quản trị ủy quyền;

đ) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, lưu ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư, hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư. Trường hợp chưa bầu Ban quản trị và chưa có doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư chính thức thì trách nhiệm này thuộc chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành tạm thời do chủ đầu tư ủy thác thực hiện;

e) Định kỳ kiểm tra các bộ phận của nhà chung cư; thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng, nhằm duy trì hoạt động bình thường của nhà chung cư;

g) Định kỳ kiểm tra các thiết bị, diện tích sở hữu chung của nhà chung cư và báo cáo đề xuất cho chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư quyết định;

h) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư đề nghị các đơn vị cấp điện, cấp nước ngừng cung cấp dịch vụ, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư hoặc vi phạm Điều 4 của Quy chế này;

i) Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư gửi về Ban quản trị nhà chung cư và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

k) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư, Tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, tham gia đầy đủ các cuộc họp và các vấn đề khác do Ban quản trị nhà chung cư hoặc Tổ dân phố tổ chức liên quan đến hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 22. Doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư

1. Doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có tư cách pháp nhân, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

2. Doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư có các quyền và trách nhiệm sau đây:

- a) Lập và bàn giao cho chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư quy trình bảo trì nhà chung cư trước khi thi công;
- b) Thực hiện cung cấp dịch vụ bảo trì nhà chung cư theo Hợp đồng đã ký;
- c) Được nhận kinh phí bảo trì nhà chung cư theo Hợp đồng đã ký.

Chương IV

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 23. Giải quyết tranh chấp

Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 43 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Điều 24. Xử lý vi phạm

Việc xử lý các vi phạm về quản lý, sử dụng nhà ở chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang; Tổ chức tập huấn, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quy chế này;

2. Phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan xây dựng giá trần dịch vụ nhà chung cư, kiểm tra việc thực hiện quản lý giá dịch vụ nhà chung cư và điều chỉnh giá trần dịch vụ nhà chung cư phù hợp với thực tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở để chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các nội dung có liên quan về giá dịch vụ theo quy định của pháp luật;

3. Kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 26. Trách nhiệm của Công an tỉnh

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

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

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

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

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

Điều 27. Trách nhiệm của Công An tỉnh

Chỉ đạo, hướng dẫn Công an các huyện, thị xã, thành phố và phường, xã, thị trấn nơi nhà chung cư tọa lạc thực hiện các công việc theo địa bàn như sau:

1. Quản lý hành chính, giữ gìn an ninh trật tự, đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng.

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

Điều 28. Trách nhiệm của Sở Tài chính

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

2. Triển khai các quy định của Nhà nước về cơ chế tài chính đối với nhà chung cư theo quy định.

Điều 29. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn các chủ đầu tư lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các đối tượng được sở hữu căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 30. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố

1. Thực hiện quản lý nhà nước về nhà chung cư trên địa bàn.

2. Hướng dẫn, hỗ trợ và giám sát chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, ban hành Quyết định công nhận kết quả bầu Ban quản trị nhà chung cư và hướng dẫn, hỗ trợ và giám sát Ban quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư các lần tiếp theo, ban hành Quyết định công nhận kết quả bầu Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

3. Chủ trì, chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn tổ chức kiểm tra thường xuyên, định kỳ hoặc đột xuất quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn và tiến hành xử phạt vi phạm theo thẩm quyền. Báo cáo Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với những trường hợp vượt thẩm quyền.

4. Kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu nhà chung cư về địa phương quản lý theo phân cấp.

5. Phê duyệt giá dịch vụ nhà chung cư khi có tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư theo địa bàn;

6. Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu căn hộ cho cá nhân trong nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

7. Theo dõi, kiểm tra và phát hiện những vấn đề vướng mắc phát sinh tranh chấp trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư để giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền; những nội dung vượt thẩm quyền đề xuất phương án giải quyết, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Điều 31. Trách nhiệm của UBND các phường, xã, thị trấn

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, hộ gia đình hiểu và chấp hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Quy chế này;

2. Theo dõi, kiểm tra, phát hiện những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư; giải quyết tranh chấp và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng (nếu có) theo thẩm quyền; những nội dung vượt thẩm quyền đề xuất phương án giải quyết, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết;

3. Phối hợp với chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác bảo trì, quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định;

4. Tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện công tác quản lý sử dụng, vận hành và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn;

5. Thực hiện quản lý, sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng nhà chung cư theo quy định.

Điều 32. Trách nhiệm của Công ty Điện lực An Giang và các Công ty Điện lực trực thuộc

1. Chỉ đạo các Công ty Điện lực thành viên 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.

2. Thực hiện ngừng cung cấp điện khi có yêu cầu của Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 3 của Quy chế này mà không khắc phục.

Điều 33. Trách nhiệm của Công ty cấp nước tỉnh An Giang:

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

2. Thực hiện ngừng cung cấp nước khi có yêu cầu của Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 3 của Quy chế này mà không khắc phục.

Điều 34. Chế độ báo cáo

Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, chủ đầu tư, Ban quản trị có trách nhiệm báo cáo về tình hình quản lý sử dụng nhà chung về Sở Xây dựng.

Điều 35. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư báo cáo bằng văn bản và đề xuất bổ sung, sửa đổi gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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

Lê Văn Nưng

