

QUY ĐỊNH

**Quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước
trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND
ngày 23/02/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (sau đây viết gọn là nhà chung cư).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
2. Người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**Chương II
NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 3. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại Điều 5, Thông tư 02/2016/TT-BXD, ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.
2. Đối với nhà chung cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì đơn vị được giao quản lý vận hành nhà chung cư phải lập hồ sơ đo vẽ lại nhà chung cư. Kinh phí đo vẽ lại nhà chung cư được trích từ kinh phí cho thuê nhà.

Điều 4. Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm xây dựng bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Quy định áp dụng đối với đơn vị quản lý vận hành, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư;
2. 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;
3. Quy định về việc sử dụng phần sử dụng chung của nhà chung cư

- a) Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị thuộc phần sử dụng riêng và việc xử lý khi có sự cố nhà chung cư;
- b) Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư;
- c) Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư;
- d) Quy định về các nghĩa vụ của đơn vị quản lý vận hành, người sử dụng nhà chung cư;
- e) Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

4. Bản nội quy phải được công bố công khai tại khu vực sảnh thang hoặc khu vực bảng tin của khu chung cư.

5. 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 đơn vị quản lý vận hành lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định của Quy định này.

Điều 5. Quản lý vận hành nhà chung cư

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

- a) Điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống 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 sử dụng chung của tòa 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. 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 quy định.

Điều 6. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xác định trên cơ sở khung giá quản lý vận hành nhà chung cư do UBND tỉnh quy định, gửi Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 7. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhân (x) với diện tích (m^2) sử dụng căn hộ. Diện tích này được xác định trong hợp đồng thuê nhà ký giữa đơn vị quản lý vận hành với người thuê nhà.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do người sử dụng nhà chung cư nộp hàng tháng hoặc nộp theo định kỳ để đơn vị quản lý, vận hành thực hiện các công việc quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quy định này.

Điều 8. Việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư

Nơi để xe phải được sử dụng đúng mục đích theo nội dung dự án được phê duyệt và nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Đơn vị quản lý, vận hành chịu trách nhiệm thực hiện quản lý nơi để xe nhà chung cư.

Điều 9. Bảo trì nhà chung cư

1. Hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm các việc: kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà. Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo trì nhà chung cư.

2. Trách nhiệm lập và phê duyệt quy trình bảo trì nhà chung cư

a) Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình xây dựng, bộ phận công trình cùng với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở; cập nhật quy trình bảo trì cho phù hợp với các nội dung thay đổi thiết kế trong quá trình thi công xây dựng (nếu có) trước khi nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng;

b) Nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình 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;

c) Trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị không lập được quy trình bảo trì, chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn khác có đủ điều kiện năng lực để lập quy trình, bảo trì cho các đối tượng nêu tại Điểm a, Điểm b Khoản này và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị có trách nhiệm chi trả chi phí tư vấn;

d) Chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 126 Luật Xây dựng năm 2014. Chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra một phần hoặc toàn bộ quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập làm cơ sở cho việc phê duyệt;

đ) Đối với các công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì đơn vị quản lý, vận hành tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình; đơn vị quản lý sử dụng có thể tổ chức kiểm định chất lượng nhà chung cư làm cơ sở để lập quy trình bảo trì công trình xây dựng nếu cần thiết. Trong quy trình bảo trì phải xác định rõ thời gian sử dụng còn lại của công trình.

3. Kế hoạch bảo trì công trình nhà chung cư

Đơn vị quản lý, vận hành lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng hằng năm trên cơ sở quy trình bảo trì được phê duyệt và hiện trạng công trình. Nội dung chính của kế hoạch bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

- a) Tên công việc thực hiện;
- b) Thời gian thực hiện;
- c) Phương thức thực hiện;
- d) Chi phí thực hiện.

4. Kinh phí và dự toán bảo trì nhà chung cư

a) Kinh phí bảo trì do ngân sách nhà nước thực hiện và được trích lại từ tiền thuê nhà.

b) Dự toán bảo trì:

Dự toán bảo trì nhà chung cư được xác định theo công việc phải thực hiện bảo trì cụ thể và là căn cứ để đơn vị quản lý vận hành quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Dự toán bảo trì được lập căn cứ trên cơ sở khối lượng các công việc xác định theo kế hoạch bảo trì và đơn giá xây dựng theo quy định của cấp có thẩm quyền phục vụ bảo trì công trình xây dựng để thực hiện khối lượng công việc đó.

c) Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán bảo trì nhà chung cư.

5. Quyết toán kinh phí bảo trì: Hàng năm, sau khi thực hiện xong công tác bảo trì, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm lập quyết toán kinh phí bảo trì, gửi Sở Tài chính thẩm định theo quy định.

6. Việc bảo trì phần xây dựng và các hệ thống thiết bị của nhà chung cư phải do đơn vị có năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện thông qua hợp đồng giữa đơn vị quản lý nhà chung cư và đơn vị thực hiện bảo trì công trình.

Chương III

TỔ CHỨC VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 10. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của đại diện đơn vị quản lý vận hành và người sử dụng nhà chung cư.

2. 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 năm 2014 và quy định tại Quy định này.

Điều 11. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

1. Điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu quy định như sau:

Hội nghị nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bố trí cho thuê, trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được cho thuê thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được cho thuê;

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

Phải có tối thiểu 75% người sử dụng căn hộ nhà chung cư tham dự; trường hợp triệu tập hội nghị lần đầu mà không đủ 75% người sử dụng căn hộ chung cư tham dự thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% người thuê căn hộ tham dự. Nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không có đủ số người tham dự theo quy định tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp phường) tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Đơn vị quản lý, vận hành có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các người sử

dụng nhà chung cư. Đơn vị quản lý vận hành có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

- a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện người sử dụng căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
- b) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;
- c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó trưởng ban (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị);
- e) Thông báo giá dịch vụ phải trả liên quan tới việc sử dụng nhà chung cư
- g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.

4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- a) Quy chế họp hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
- b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó trưởng ban (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị);
- c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- d) Các khoản kinh phí mà người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
- đ) Các nội dung khác có liên quan.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của đơn vị quản lý vận hành, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của hội nghị nhà chung cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với người sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do đơn vị quản lý, vận hành tổ chức.

Điều 12. Hội nghị nhà chung cư bất thường

1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó trưởng ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó trưởng ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường;
- b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;
- c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó trưởng ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã

tổ chức lấy ý kiến của các đại diện người sử dụng nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 22 của Quy định này .

d) Ban quản trị nhà chung cư đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

đ) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:

a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm a, b, c hoặc d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao tham dự;

b) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của người sử dụng căn hộ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho người sử dụng nhà chung cư.

4. Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Ban quản trị nhà chung cư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này và có văn bản đề nghị của ban quản trị nhà chung cư;

b) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này nhưng Ban quản trị nhà chung cư không tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị nhà chung cư bất thường do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với đơn vị quản lý vận hành, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do Ban quản trị nhà chung cư tổ chức quy định tại Điều này.

Điều 13. Hội nghị nhà chung cư thường niên

1. Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện người sử dụng tham dự hội nghị nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:

a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị nhà chung cư;

b) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2014 (nếu có).

2. Đối với hội nghị nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của chủ đầu tư thì chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư;

b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;

c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó trưởng ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sử dụng nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 22 của Quy định này.

3. Đối với hội nghị nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm b, Điểm d, Khoản 1, Điều 12 của Quy định này thì phải có tối thiểu 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao của nhà chung cư đó tham dự.

4. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

5. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2, Điều 11 của Quy định này.

Điều 14. Thành phần tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư

1. Thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư bao gồm đại diện đơn vị quản lý vận hành, người sử dụng nhà chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có nhà chung cư tham dự.

2. Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

a) Mỗi căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết.

b) Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó có một phiếu và do đơn vị quản lý vận hành biểu quyết.

3. Mọi quyết định của hội nghị tòa nhà chung cư, được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư.

Điều 15. Ban quản trị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư quyết định thành lập Ban quản trị hoặc không thành lập Ban quản trị. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì tổ chức theo mô hình tự quản, Ban quản trị không có tư cách pháp nhân, không có con dấu; các thành viên Ban quản trị tự thống nhất phân công thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Điều 24 của Quy định này.

2. Ban quản trị nhà chung cư có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm và được bầu lại tại hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị.

3. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều 24 của Quy định này thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban quản trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Ban quản trị nhà chung cư có kinh phí hoạt động do người sử dụng nhà chung cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của hội nghị nhà chung cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban quản trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban quản trị; Ban quản trị nhà chung cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp hội nghị nhà chung cư thường niên.

5. Mức thù lao của các thành viên Ban quản trị nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư trừ trường hợp thành viên Ban quản trị từ chối nhận thù lao.

Người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị quản lý vận hành để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

Điều 16. Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư

1. Thành viên Ban quản trị là đại diện đơn vị quản lý vận hành và người đang sử dụng căn hộ nhà chung cư đó. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.

Điều 17. Số lượng, thành phần Ban quản trị nhà chung cư

1. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định và có từ 03 đến 05 thành viên;

2. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư có 01 Trưởng ban, 01 Phó trưởng ban; các thành phần khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

Điều 18. Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được hội nghị nhà chung cư bầu, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 19 của Quy định này tại Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi có nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã ban hành quyết định công nhận Ban quản trị thì phải thu hồi quyết định này trước khi giao quyết định công nhận mới cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Nội dung quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

- a) Tên Ban quản trị và mô hình hoạt động của Ban quản trị;
- b) Số lượng thành viên Ban quản trị;
- c) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó trưởng ban;
- d) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị;
- đ) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Ban quản trị nhà chung cư được hoạt động kể từ khi được Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận.

Điều 19. Hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư

1. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị, trong đó nêu rõ tên Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua;
- b) Biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu Ban quản trị;
- c) Danh sách các thành viên ban quản trị; họ, tên Trưởng ban và họ tên Phó trưởng ban quản trị;
- d) Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Trường hợp bầu lại Ban quản trị nhà chung cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban quản trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó trưởng ban thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị của Ban quản trị;
- b) Bản gốc quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư;
- c) Biên bản họp hội nghị nhà chung cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó trưởng ban;
- d) Danh sách Ban quản trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban quản trị, vị trí Trưởng ban, Phó trưởng ban);

đ) Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

Điều 20. Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư

1. Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Quy định này, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, bao gồm các nội dung sau đây:

a) Mô hình hoạt động của Ban quản trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban quản trị và giữa Ban quản trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Nguyên tắc tổ chức họp Ban quản trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban quản trị, hiệu lực các quyết định của Ban quản trị;

c) Quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban quản trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban quản trị.

d) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban quản trị;

đ) Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban quản trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm;

e) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban quản trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban quản trị;

g) Các nội dung khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng tòa nhà chung cư.

h) Mức thù lao của từng thành viên Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư quyết định.

Điều 21. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư

Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng trưởng ban).

Điều 22. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban quản trị hoặc bãi miễn Ban quản trị nhà chung cư

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư, được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Thành viên Ban quản trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;

b) Thành viên Ban quản trị chuyển đi nơi khác;

2. Việc bãi miễn Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban quản trị hoặc đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Ban quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy định này;
- b) Ban quản trị không hoạt động sau khi được bầu;
- c) Thành viên Ban quản trị vi phạm quy chế hoạt động của ban quản trị;
- d) Thành viên Ban quản trị không tham gia các hoạt động của Ban quản trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban quản trị trong 01 năm.

3. Bầu lại thành viên Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

- a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó trưởng ban thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 12 của Quy định này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó trưởng ban là đại diện đơn vị quản lý vận hành thì đơn vị quản lý vận hành cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường;
- b) Trường hợp bầu thành viên Ban quản trị không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản này thì ban quản trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến giao hoặc của các đại diện người sử dụng căn hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện người sử dụng căn hộ đã nhận bàn giao có số lượng ít hơn theo quyết định của hội nghị nhà chung cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 12 của Quy định này.

Chương IV

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng nhà chung cư

- 1. Sử dụng phần diện tích được thuê theo đúng hợp đồng và phần sử dụng chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy định này. Không được chuyển nhượng quyền thuê, cho thuê lại, cho ở nhờ căn hộ được thuê dưới bất kỳ hình thức nào;
- 2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
- 3. Yêu cầu đơn vị quản lý, vận hành, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy định này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy định này;
- 4. Yêu cầu đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn tiền thuê nhà, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

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

8. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì công trình theo quy định;

9. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc tòa nhà chung cư;

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

Điều 24. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đôn đốc, nhắc nhở người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư;

2. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

3. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

4. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

5. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;

6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước đơn vị quản lý vận hành và người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

7. Thực hiện các công việc khác do hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

8. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy định này;

9. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định;

10. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;

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

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

Điều 25. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy định này; quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ tiền thuê nhà, kinh phí quản lý vận hành theo quy định.

2. Thực hiện lập và phê duyệt quy trình, kế hoạch, dự toán và tổ chức thực hiện bảo trì nhà chung cư theo quy định; xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở khung giá quản lý vận hành nhà chung cư do UBND tỉnh quy định, gửi Sở Xây dựng thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định.

3. Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy định này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy định này;

4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

6. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

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

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

9. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, chi trả thù lao cho các thành viên ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

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

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

12. Xây dựng bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

Điều 26. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp phường

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của Quy định này và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.

3. Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

4. Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy định này.

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

Điều 27. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền.

2. Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy định này.

3. Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

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

Điều 28. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

2. Chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở;

3. Tổ chức 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;

4. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

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

Điều 29. Trách nhiệm của Sở Tài chính và Sở Lao động Thương binh và Xã hội

Phối hợp cùng Sở Xây dựng thẩm định, có ý kiến về khung giá và giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, giải quyết hoặc tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vướng mắc thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của ngành trong quá trình thực hiện Quy định này.

Điều 30. Xử lý vi phạm

1. Người sử dụng nhà chung cư vi phạm quy định về hợp đồng thuê nhà và các quy định hiện hành, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính, bị thu hồi nhà đang thuê hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
3. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy định này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
4. Trường hợp hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.
5. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.
6. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.
7. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Các đơn vị cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quy định này. Những nội dung không nêu trong quy định này được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những điểm chưa hợp lý, cần bổ sung, sửa đổi, các đơn vị, cá nhân có ý kiến đề xuất gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, nghiên cứu, báo cáo trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Thương