

Số: /KH-UBND

Khuơng Đình, ngày tháng năm 2025

KẾ HOẠCH
Quản lý nhà chung cư trên địa bàn phường Khuơng Đình năm 2025

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Căn cứ Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư; Kế hoạch số 241/KH-UBND ngày 15/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Thành ủy về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội; Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc Triển khai thực hiện Chuyên đề: “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025”.

Để tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư và khắc phục kịp thời các hạn chế bất cập trong công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn phường. UBND phường Khuơng Đình xây dựng Kế hoạch quản lý nhà chung cư trên địa bàn phường với các nội dung sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích:

(1) Phấn đấu 100% các tòa nhà chung cư trên địa bàn phường phải được kiểm tra, giám sát việc chấp hành và tuân thủ các quy định của pháp luật đối với chủ đầu tư, Ban quản trị (nếu đã được thành lập), đơn vị quản lý vận hành, các chủ sở hữu và người sử dụng trong việc quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư.

(2) Hướng dẫn chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở

hữu và người sử dụng nhà chung cư giải quyết các mâu thuẫn phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo phân cấp, thẩm quyền; hướng tới mục tiêu các nhà chung cư trên địa bàn phường Khương Đình cơ bản không còn phát sinh mâu thuẫn, khiếu kiện, đơn thư, kiến nghị, không còn tình trạng tụ tập đông người, căng băng rôn khẩu hiệu gây mất an ninh trật tự.

(3) Nâng cao năng lực lãnh đạo, chỉ đạo; nâng cao hiệu quả, hiệu lực đối với công tác quản lý nhà nước về nhà chung cư; nâng cao năng lực, trình độ và nghiệp vụ đối với cán bộ, công chức thuộc các phòng, ban chuyên môn, UBND 09 phường và các đơn vị liên quan trong công tác quản lý nhà chung cư trên địa bàn; tạo mối liên hệ giữa Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư với chính quyền địa phương.

2. Yêu cầu:

(1) Quá trình kiểm tra, giám sát phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật; việc hướng dẫn giải quyết các tồn tại, bất cập trong công tác quản lý nhà chung cư phải triệt để, hạn chế tối đa tình trạng đơn thư, kiến nghị kéo dài.

(2) Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ đầu tư, Ban quản trị, Chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

(3) Khi đưa nhà chung cư vào sử dụng phải được cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình; phải thành lập được Ban quản trị, chủ đầu tư phải phân định diện tích sử dụng chung, sử dụng riêng, bàn giao hồ sơ, bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị theo quy định; bàn giao hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà cho chính quyền địa phương theo quy định.

II. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Đối với việc tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị

(1) Rà soát, tổng hợp danh sách các chung cư chưa thành lập Ban quản trị để tập trung chỉ đạo hướng dẫn, tổ chức thực hiện việc thành lập Ban quản trị theo quy định.

(2) Kiểm tra, giám sát và yêu cầu Chủ đầu tư, Ban quản trị tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật. UBND phường căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024; Thông tư 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng để thực hiện việc tổ chức hội nghị nhà chung cư.

(3) Củng cố, hoàn thiện hệ thống chính trị cơ sở, tổ dân phố, chi bộ Đảng, các chi Hội tại các tòa nhà chung cư theo quy định để tạo mối liên hệ giữa Ban quản trị, cư dân và chính quyền địa phương.

(4) Kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư.

2. Đối với việc kiểm tra công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư

(1) Tổng hợp, rà soát các kiến nghị, đề xuất của Chủ đầu tư, Ban quản trị các nhà chung cư trên địa bàn phường. Kiểm tra, giải quyết các kiến nghị của Chủ đầu tư, Ban quản trị trong công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

(2) Trong quá trình kiểm tra kết hợp tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến các quy định của pháp luật về nhà ở để chủ đầu tư, Ban quản trị, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư nâng cao nhận thức, ý thức, trách nhiệm trong công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo quy định.

(3) Kiểm tra, giám sát việc chấp hành và tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư đối với chủ đầu tư, Ban quản trị (*nếu đã được thành lập*), đơn vị quản lý vận hành, các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư: Điều kiện đưa công trình vào sử dụng theo quy định đối với chủ đầu tư; việc tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị; việc phân định quản lý, sử dụng đối với phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư; việc lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư; việc lập, bàn giao và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư giữa chủ đầu tư và Ban quản trị; công tác PCCC, công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự tại các tòa nhà chung cư, bàn giao hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà...

3. Việc giải quyết các tồn tại bất cập trong quản lý, công tác phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại các tòa nhà chung cư

(1) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư đến hệ thống chính trị khu dân cư, Chủ đầu tư, Ban quản trị, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trên cổng thông tin điện tử, hệ thống phát thanh của phường, màn hình led, thang máy nhà chung cư, trong các hội nghị tập huấn nhằm nâng cao nhận thức, ý thức, trách nhiệm đối với công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của UBND Thành phố và các quy định khác có liên quan.

(2) Rà soát toàn bộ các nhà chung cư trên địa bàn phường, tổng hợp các nội dung tồn tại, bất cập để xác định nguyên nhân, thống nhất biện pháp, phương án giải quyết.

(3) Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thường xuyên kiểm tra toàn bộ, củng cố, trang bị, đầu tư kinh phí cho lực lượng PCCC cơ sở. Tổ chức huấn luyện nghiệp vụ về PCCC cho lực lượng PCCC cơ sở; thực tập phương án chữa cháy tại các tòa nhà để lực lượng PCCC cơ sở thao tác sử dụng thành thạo các phương tiện chữa cháy được trang bị, xử lý thuận thực các tình huống cháy, nổ, cứu người và hướng dẫn thoát nạn, cũng như tăng cường sự phối hợp trong công tác chữa cháy giữa lực lượng Cảnh sát PCCC chuyên nghiệp và lực lượng PCCC cơ sở.

(4) Tăng cường công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự; thực hiện có hiệu quả công tác quản lý cư trú, đăng ký tạm trú, tạm vắng, tiếp nhận thông báo lưu trú theo thẩm quyền, hướng dẫn cư dân các thủ tục liên quan đến công tác đăng ký, quản lý cư trú, đăng ký tạm trú, cấp căn cước công dân ngay tại các tòa chung cư. Tiếp nhận giải quyết các thông tin, vụ việc về ANTT đặc biệt là việc khiếu kiện đông người, căng băng rôn, biểu ngữ không đúng quy định...tại nhà chung cư. Xây dựng các mô hình phát động phong trào toàn dân bảo vệ ANTT ở các khu chung cư.

(5) Tập trung hướng dẫn, giải quyết dứt điểm các mâu thuẫn, khiếu kiện, đơn thư, kiến nghị liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu, đề xuất phương án xử lý gửi Sở Xây dựng để phối hợp giải quyết hoặc báo cáo Thành phố để được chỉ đạo giải quyết theo thẩm quyền.

III. PHÂN CÔNG NHIỆM VỤ

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Phối hợp với phòng Văn hóa - Xã hội tham mưu UBND phường xây dựng Kế hoạch về tập huấn, tổ chức tập huấn, phổ biến các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư cho cán bộ làm công tác quản lý, Chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

- Hướng dẫn Chủ đầu tư, Chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong việc tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị theo quy định; ra Quyết định công nhận Ban quản trị theo ủy quyền; đôn đốc việc bàn giao hồ sơ, phân định diện tích sử dụng chung, riêng, quyết toán và bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị; chủ trì tổ chức và tham dự hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024, Thông tư 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Chủ động nắm bắt tình hình phát sinh mâu thuẫn nội bộ của cư dân tại các nhà chung cư; các mâu thuẫn phát sinh giữa Chủ đầu tư, Ban quản trị, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư để hòa giải, giải quyết mâu thuẫn, kiến nghị trong nội bộ cư dân theo quy định. Là đầu mối giải quyết các mâu thuẫn, kiến nghị giữa Chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư, trường hợp vượt thẩm quyền tổng hợp báo cáo đề xuất UBND phường giải quyết theo quy định;

- Kiểm tra, giám sát và yêu cầu các Chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư khi đưa vào khai thác sử dụng phải xây dựng quy chế phối hợp trong công tác đảm bảo an ninh trật tự giữa chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý với chính quyền phường, Công an phường, hệ thống chính trị khu dân cư;

- Chủ trì trong việc bàn giao, tiếp nhận phần hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án thuộc diện phải bàn giao theo quy định;

- Tham mưu UBND phường ban hành Quyết định thành lập Đoàn kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xây dựng lịch kiểm tra, đề cương kiểm tra gửi các thành viên trong Đoàn kiểm tra đồng thời gửi lịch kiểm tra đến đối tượng kiểm tra; hệ thống chính trị khu dân cư tổng hợp kết quả kiểm tra, báo cáo, tham mưu cho UBND phường giải quyết khó khăn, vướng mắc (nếu có).

- Chủ trì kiểm tra các nội dung liên quan đến vệ sinh môi trường, hệ thống xả thải tại các tòa nhà chung cư;

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xử lý các vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng sai công năng thiết kế được duyệt khi nhà chung cư đã được cơ quan quản lý chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình và đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định;

- Không cấp đăng ký kinh doanh cho các HTX, hộ kinh doanh khi đăng ký trụ sở chính, trụ sở chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh tại các căn hộ trong nhà chung cư;

- Thực hiện ra Thông báo yêu cầu các HTX, hộ kinh doanh tạm ngừng kinh doanh trong trường hợp nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định địa điểm đăng ký trụ sở chính, trụ sở chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh là căn hộ chung cư. Hướng dẫn các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh HTX, hộ kinh doanh tại căn hộ trong nhà chung cư đăng ký chuyển hoạt động kinh doanh sang địa điểm khác (không phải là căn hộ chung cư);

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị tham mưu UBND phường xử lý vi phạm về giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô tại các tòa nhà chung cư trên địa bàn;

- Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành và tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư; yêu cầu Chủ đầu tư các dự án trên địa bàn không bàn giao căn hộ vào sử dụng khi chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định; khuyến cáo người dân

- Thường xuyên cập nhật, tổng hợp dữ liệu nhà chung cư bao gồm quy mô, tổng số căn hộ, công tác bàn giao hồ sơ, phân định phần sở hữu chung, sở hữu riêng, bàn giao kinh phí bảo trì... để quản lý và lưu trữ, định kỳ, đột xuất báo cáo UBND phường để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố, Sở Xây dựng;

- Tổng hợp khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện, báo cáo UBND phường để chỉ đạo giải quyết.

2. Phòng Văn hoá - Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để tham mưu UBND phường trong công tác tổ chức lớp tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư

- Chủ trì, phối hợp với các phòng, ban có liên quan biên soạn tin, bài, tuyên truyền bằng nhiều hình thức (*trên hệ thống loa truyền thanh, trang trí trực quan...*) để phổ biến chính sách pháp luật về nhà ở và các nội dung có liên quan hướng dẫn thực hiện bộ quy tắc ứng xử trong sinh hoạt cộng đồng khu chung cư gắn với phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa nhằm nâng cao năng lực của chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Phối hợp với Công an phường tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ đến Chủ đầu tư, Ban quản trị tòa nhà, Đơn vị quản lý vận hành, Hệ thống chính trị khu dân cư đối với công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Phối hợp với Công an phường nắm bắt thông tin phản ánh của cư dân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên các trang mạng thông tin để kịp thời tham mưu UBND phường xử lý theo quy định.

- Chủ trì, tham mưu, đề xuất thành lập tổ dân phố mới, tổ dân phố lâm thời hoặc sát nhập tổ dân phố tại nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

- Hướng dẫn về điều kiện thành lập tổ dân phố theo quy định;

- Tham mưu UBND phường đưa nội dung thực hiện Kế hoạch vào nội dung chấm điểm thi đua thực hiện nhiệm vụ của các đơn vị trong năm

3. Văn phòng HĐND và UBND

- Chỉ đạo Ban Tiếp công dân chủ động rà soát, tổng hợp, phân loại đơn thư, hướng dẫn công dân gửi đơn đúng nơi, đúng thẩm quyền giải quyết; tham mưu UBND phường giao cho các đơn vị liên quan để trả lời, giải quyết theo quy định; tổng hợp kết quả giải quyết đơn thư, kiến nghị thành bộ hồ sơ của từng nhà chung cư phục vụ công tác trả lời đơn thư, thông tin báo chí

- Kịp thời tiếp nhận, tổng hợp các đơn thư khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh của người dân, Ban quản trị, Chủ đầu tư để không trở thành các vụ việc khiếu kiện vượt cấp, phức tạp;

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc đóng góp ý kiến vào hồ sơ xử lý vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND phường.

- Tham mưu UBND phường giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo khi được giao.

4. Công an phường

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự; thực hiện có hiệu quả công tác quản lý cư trú, đăng ký tạm trú, tạm vắng, tiếp nhận thông báo lưu trú theo thẩm quyền, hướng dẫn nhân dân các thủ tục liên quan đến công tác đăng ký, quản lý cư trú, đăng ký tạm trú, cấp căn cước công dân ngay tại trụ sở các tòa chung cư. Tiếp nhận giải quyết các thông tin vụ việc về ANTT, đặc biệt là việc khiếu kiện đông người, căng băng rôn, biểu ngữ không đúng quy định...tại các tòa nhà chung cư. Xây dựng các mô hình phát động phong trào toàn dân bảo vệ ANTT; xây dựng các kế hoạch, chuyên đề phòng chống tội phạm và tệ nạn xã hội; xây dựng chuyên đề phòng ngừa, giải quyết khiếu kiện kéo dài, tụ tập căng băng rôn, tuần hành gây mất ANTT tại các khu chung cư.

- Phối hợp với Công an thành phố trong công tác kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành và các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư; pháp luật về mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc; tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra về phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại các tòa nhà chung cư; có phương án về thiết bị, phương tiện, nhân lực sẵn sàng thực hiện nhiệm vụ khi xảy ra cháy nổ; cấp cứu người bị nạn, tổ chức bảo vệ hiện trường để tiến hành điều tra làm rõ nguyên nhân cháy nổ để xử lý theo quy định của pháp luật;

- Chủ trì, phối hợp với UBND phường, Chủ đầu tư, Ban quản trị, Hệ thống chính trị cơ sở tổ chức ký kết quy chế phối hợp đảm bảo ANTT tại các khu chung cư;

- Thực hiện việc kiểm tra, xử lý vi phạm về PCCC tại các tòa nhà chung cư trên địa bàn phường theo thẩm quyền;

- Chủ động nắm bắt thông tin phản ánh của cư dân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên các trang mạng thông tin để kịp thời tham mưu UBND phường xử lý theo quy định.

- Phối hợp phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các đơn vị liên quan giải quyết các đơn thư, phản ánh kiến nghị phát sinh trong lĩnh vực quản lý và sử dụng nhà chung cư trên địa bàn phường.

5. Đề nghị Hội đồng nhân dân phường

Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về nhà ở chung cư trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn. Giám sát việc thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước cấp trên liên quan đến nhà chung cư. Tiếp thu phản ánh của người dân về các vấn đề liên quan đến nhà chung cư. Theo dõi việc bầu cử, hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư để đảm bảo tuân thủ pháp luật và quyền lợi cư dân;

6. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường và các tổ chức Chính trị

- Xã hội

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục chính sách pháp luật về nhà ở, xây dựng quy tắc ứng xử trong sinh hoạt cộng đồng khu chung cư gắn với phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đô thị văn minh đối với các tầng lớp nhân dân;

- Tiếp nhận và chuyển tải nguyện vọng của cư dân về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý nhà chung cư (phí dịch vụ, bảo trì, an ninh...) đến chính quyền địa phương và Ban Quản trị;

- Phối hợp, tổ chức các diễn đàn đối thoại giữa cư dân, Ban Quản trị và chính quyền để giải quyết mâu thuẫn (nếu có). Tham gia giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở, đặc biệt là các quy định liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư. Phối hợp với Hội đồng nhân dân để kiến nghị xử lý vi phạm (nếu có);

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục chính sách pháp luật về nhà ở, xây dựng quy tắc ứng xử trong sinh hoạt cộng đồng khu chung cư gắn với phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đô thị văn minh đối với các tầng lớp nhân dân.

7. Chủ đầu tư các tòa nhà chung cư

- Chỉ được bàn giao căn hộ và các phần diện tích khác cho khách hàng khi công trình đã được cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình và đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định;

- Phối hợp chặt chẽ với UBND phường đẩy nhanh tiến độ tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị (*đối với trường hợp chưa thành lập Ban quản trị*) theo quy định.

- Tổ chức quản lý và vận hành nhà chung cư đảm bảo hiệu quả đúng theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024; Thông tư 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan; phân định rõ việc quản lý phần diện tích và thiết bị sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư; kiểm tra, đôn đốc các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện nghiêm nội quy, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư; công khai minh bạch các khoản thu chi tài chính đảm bảo đúng quy định; trường hợp UBND phường tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ tài liệu theo quy định và kinh phí để tổ chức thực hiện;

- Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định;

- Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư (*nếu đã thành lập*) để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Chủ động phân định diện tích sử dụng chung, sử dụng riêng; bàn giao hồ sơ tài liệu và bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư theo quy định cho Ban quản trị (*sau khi thành lập Ban quản trị*);

- Nếu xảy ra tranh chấp, khiếu nại của các tổ chức, doanh nghiệp sở hữu, sử dụng nhà chung cư và cư dân thì chủ đầu tư dự án phải tổ chức đối thoại và khẩn trương chủ động giải quyết dứt điểm, không để xảy ra khiếu kiện đông người, vượt cấp, kịp thời báo cáo UBND phường để nắm bắt, giải quyết theo thẩm quyền.

8. Ban quản trị nhà chung cư

- Thực hiện các quyền và trách nhiệm đối với Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 147,148 Luật Nhà ở 2023;

- Thường xuyên nắm bắt và giải quyết các mâu thuẫn phát sinh của cư dân trong công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư; kịp thời báo cáo UBND phường các mâu thuẫn, kiến nghị để nắm bắt, giải quyết theo thẩm quyền;

- Phối hợp với UBND phường, Công an phường trong việc mua, bán, sử dụng nhà ở xã hội không đúng quy định, báo cáo UBND phường để xử lý theo quy định (*nếu có*);

- Định kỳ tổ chức đối thoại với cư dân để nắm bắt các kiến nghị của cư dân kịp thời giải quyết theo quy định.

9. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

- Thực hiện quyền cũng như trách nhiệm của mình theo quy định của Luật nhà ở, Điều 41,42 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các quy định của pháp luật;

- Chỉ được nhận bàn giao căn hộ khi công trình khi đã được cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình và đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của công dân sinh sống tại khu chung cư; không được kích động người khác và không gây mất an ninh, trật tự tại khu vực nhà chung cư.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các phòng, ban, đơn vị liên quan căn cứ vào nhiệm vụ được giao để tổ chức thực hiện; báo cáo kết quả thực hiện (*trước ngày 10/12*) hoặc đột xuất theo chỉ đạo về UBND phường (*qua phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị*) để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố và Sở Xây dựng.

Yêu cầu Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị liên quan tập trung chỉ đạo thực hiện, đôn đốc, kiểm tra, chịu trách nhiệm về việc thực hiện Kế hoạch của UBND phường; trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, báo cáo UBND phường để kịp thời chỉ đạo giải quyết./.

Nơi nhận:

- Đảng ủy phường;
- Thường trực HĐND phường;
- Lãnh đạo UBND phường;
- UB MTTQ và tổ chức chính trị-xã hội phường;
- Công an phường;
- Các phòng, ban, đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

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

Lưu Đình Lượng