

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Thái Nguyên, ngày tháng 02 năm 2023

V/v triển khai thực hiện quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo các quy định của Luật Nhà ở hiện hành

Kính gửi:

- UBND các huyện, thành phố;
- Chủ đầu tư các dự án nhà ở chung cư.

Thực hiện quy định của Nghị định 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 trong đó giao Sở Xây dựng các địa phương làm đầu mối thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

Ngày 09/10/2018, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 29/CT-TTg về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trong đó đề nghị UBND các tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng trên địa bàn triển khai thực hiện nghiêm túc các quy định liên quan đến công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và quy chế quản lý vận hành nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Ngày 15/9/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Chỉ thị số 02/CT-BXD ngày 15/9/201 về việc tăng cường công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trong đó đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Xây dựng tiếp tục nâng cao vai trò, chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đặc biệt là khu vực thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công các dự án nhà ở chung cư đã và đang dần hoàn thiện, một số các tòa nhà chung cư đủ điều kiện bán đã có các hộ dân đến sinh sống và định cư. Để tránh xảy ra các tình trạng có nhiều tranh chấp, đơn thư khiếu nại kéo dài, nhiều khu chung cư người dân phản ứng quyết liệt với chủ đầu tư, căng băng rôn tại các nhà chung cư, các cơ quan quản lý nhà nước và các cấp chính quyền đã gây mất mỹ quan và trật tự đô thị, tạo ra dư luận xấu, làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự của địa phương như đã từng xảy ra tại một số các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Do đó, Sở Xây dựng Thái Nguyên đề nghị UBND các huyện, thành phố (nơi có nhà ở chung cư) và Chủ đầu tư các dự án nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh thực hiện ngay các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo các quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn hiện hành cụ thể như sau:

## **I. Đối với UBND các huyện, thành phố (nơi có nhà ở chung cư):**

1. Tiếp tục nâng cao công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: “*Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ được giao, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và theo quy định của pháp luật về nhà ở*”.

2. Thực hiện các nhiệm vụ thuộc trách nhiệm quy định tại Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng:

- Phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý vướng mắc theo thẩm quyền.

- Khi nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị của ban quản trị nhà chung cư thì UBND các huyện, thành phố khẩn trương kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho UBND xã, phường nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 10 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD;

- Thường xuyên theo dõi, kiểm tra công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ được giao, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- UBND các huyện, thành phố chỉ đạo UBND các xã, phường nơi có nhà chung cư tiếp tục nâng cao vai trò, trách nhiệm theo quy định tại Điều 49 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 23, khoản 24, khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

## **II. Đối với Chủ đầu tư các dự án nhà ở chung cư:**

1. Thực hiện thủ tục hành chính về việc phân hạng nhà chung cư sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan; công trình đã được bàn giao đưa vào sử dụng và không vi phạm các quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị công nhận hạng theo quy định tại Điều 3 Thông tư 31/2016/TT-BXD. Việc phân hạng nhà chung cư để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường theo quy định tại Điều 98 Luật nhà ở 2014;

2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được thẩm định, phê duyệt; phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan theo quy định khoản 1, khoản 2 Điều 4 Thông tư 02/2016/TT-BXD được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP; Điều 36, Điều 37 và khoản 2 Điều 38 Thông tư số

02/2016/TT-BXD; khoản 17 và khoản 18 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, cụ thể như sau:

- Có trách nhiệm mở 01 (một) tài khoản thanh toán tại 01 (một) tổ chức tín dụng để gửi có kỳ hạn đối với mỗi một dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua nhà ở, phần diện tích khác và chủ đầu tư nộp theo quy định;

- Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng Thái Nguyên biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền;

- Khi ban quản trị được thành lập thì bàn giao ngay kinh phí bảo trì cho ban quản trị theo quy định; sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết để theo dõi.

**3. Sử dụng kinh phí bảo trì:** Phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

**4. Có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu** theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Thông tư số 28/2016/TT-BXD; trường hợp tổ chức không thành công thì trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp chủ đầu tư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường, xã nơi có nhà chung cư để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

**5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư đầy đủ, đúng thời hạn** theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD và thống nhất với ban quản trị nhà chung cư lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 36 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

**6. Phối hợp với ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vướng mắc** trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 8 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

**7. Nghiêm cấm có các hành vi được quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 11, khoản 13 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể:**

- Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật;
- Lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;
- Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
- Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng;

- Sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

- Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ;

- Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

**8.** Thường xuyên báo cáo về Sở Xây dựng; chủ động chia sẻ, cung cấp thông tin dữ liệu định kỳ trực tuyến trên Cổng thông tin của Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản địa chỉ Website là: <http://www.batdongsan.xaydung.gov.vn> theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Nghị định 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

**III. Đối với ban quản trị nhà chung cư (Nhà chung cư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư và thành lập được Ban quản trị nhà chung cư):**

**1.** Thực hiện theo đúng thẩm quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 104 Luật Nhà ở 2014. Quản lý kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP; Điều 36 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; khoản 11 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD và khoản 17, khoản 18 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, cụ thể:

- Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao;

- Quản lý và phối hợp với chủ đầu tư để lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì.

**2.** Sử dụng kinh phí bảo trì: Phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

**3.** Thực hiện nghiêm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và các quy định của pháp luật về nhà ở; báo cáo hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 104 Luật Nhà ở năm 2014.

**4.** Có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, trong đó chú trọng một số việc sau:

- Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư;

- Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư;
- Không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định.

#### **IV. Đối với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

**1.** Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực, thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư theo quy định tại Điều 105 Luật nhà ở 2014; Điều 28 Thông tư 02/2016/TT-BXD;

**2.** Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư theo các quy định tại Điều 10 Thông tư 02/2016/TT-BXD;

**3.** Được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 106 của Luật nhà ở 2014; Điều 30 Thông tư 02/2016/TT-BXD;

**4.** Thực hiện quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 42 Thông tư 02/2016/TT-BXD cụ thể như:

- Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với 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); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;

- 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;

- 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 phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;

- Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;

- 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; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

- 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

- Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **IV. Đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

Thực hiện Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 7 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD cụ thể như:

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Trên đây là các nội dung triển khai thực hiện quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư theo các quy định của Luật Nhà ở hiện hành của Sở Xây dựng. Đề nghị UBND các huyện, thành phố và Chủ đầu tư các dự án nhà ở chung cư nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở;
- VPSXD (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLN&PTĐT;  
(Chungnt. 02b)

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Bùi Quang Hưng**