

UBND TỈNH NAM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

Số: *84* /SXD-QLN
V/v: Hướng dẫn thực hiện quản lý vận
hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh
Nam Định

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

Nam Định, ngày 13 tháng 7 năm 2018

Kính gửi:

-
- Các Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- Các đơn vị hoạt động kinh doanh nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Để triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Thủ tướng 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 15/2/2016 của Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản khác có liên quan. Sở Xây dựng Nam Định hướng dẫn và đề nghị các đơn vị thực hiện một số công việc về quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

I. Giải thích từ ngữ, phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Giải thích từ ngữ.

1.1 Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

1.2. Ban quản trị nhà chung cư là đơn vị gồm có các thành viên thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

1.3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.

1.4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư là chủ sở hữu vốn hoặc tổ chức, cá nhân được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư.

1.5. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

1.6. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền

2. Đối tượng áp dụng.

2.1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

2.2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2.3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

3. Phạm vi áp dụng

a) Nhà chung cư thương mại;

b) Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng;

c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

d) Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại.

II. Nội dung quản lý vận hành nhà chung cư

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

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 có thang máy thì tất cả các công việc quy định tại Khoản 1 Mục 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.

III. Điều kiện về chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành và việc thông báo, đăng tải công khai danh sách đơn vị quản lý vận hành

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định sau đây:

a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản;

b) Phải có tối thiểu các phòng hoặc bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, bao gồm kỹ thuật; bảo vệ, an ninh; dịch vụ, lễ tân và vệ sinh, môi trường;

c) Các thành viên Ban giám đốc và các cán bộ làm việc trong các phòng, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ quy định tại Điểm b Khoản này phải có trình độ chuyên môn tương ứng với vị trí công việc và phải có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 mục này phải gửi 01 bộ hồ sơ đến Bộ Xây dựng (thường trực là Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản) để được xem xét, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành và đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng. Hồ sơ bao gồm:

a) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quy định tại Điểm a Khoản 1 Mục này;

b) Bản sao có chứng thực quyết định thành lập các phòng hoặc bộ phận chuyên môn nghiệp vụ quy định tại Điểm b Khoản 1 Mục này và danh sách cán bộ của các phòng, bộ phận này;

c) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư của các thành viên Ban giám đốc, các trưởng, phó phòng, bộ phận và các trưởng, phó ca kỹ thuật, nghiệp vụ của đơn vị.

3. Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Mục này, Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm xem xét, kiểm tra; trường hợp đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Khoản 1 Mục này thì phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị gửi hồ sơ biết, Văn bản thông báo được đăng tải

công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng để làm cơ sở cho hội nghị nhà chung cư tham khảo, quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành. Chỉ có các đơn vị quản lý vận hành có tên trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng mới đủ điều kiện ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư.

Trường hợp sau khi được đăng tải thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 mục này thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hoặc đề nghị Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính kiểm tra, nếu không còn đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành theo quy định thì thực hiện xóa tên khỏi Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.

4. Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở, việc quản lý vận hành có thể do đơn vị có đủ điều kiện về năng lực quy định tại Khoản 1 Mục này quản lý vận hành hoặc do tổ chức khác thực hiện quản lý vận hành theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

IV. Yêu cầu đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Mục III của văn bản này và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng. Đơn vị quản lý vận hành có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác theo quy định.

2. Chủ đầu tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực theo quy định để quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu. Sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Ban quản trị ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với chủ đầu tư nếu chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư và tham gia quản lý vận hành hoặc ký với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành khác được chủ đầu tư ủy thác.

Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư quyết định thuê đơn vị quản lý vận hành hoặc tự quản lý vận hành; nếu thuê đơn vị

quản lý vận hành thì phải tuân thủ theo các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Trường hợp sau khi Ban quản trị nhà chung cư ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị quản lý vận hành quy định tại Khoản 2 Mục II của văn bản này nhưng đơn vị này thực hiện không đúng các thỏa thuận và thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng đã ký kết hoặc bị xóa tên khỏi Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng thì Ban quản trị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường theo quy định tại Điều 14 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư để xem xét, quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành khác.

4. Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành hoặc mỗi tòa nhà trong cụm có 01 đơn vị quản lý vận hành riêng theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư.

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

IV. 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 hướng dẫn này 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. 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. Xử lý chuyển tiếp đối với hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

1. Các nhà chung cư đang có đơn vị quản lý vận hành nhưng không thuộc diện bắt buộc phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì hội nghị nhà chung cư họp quyết định để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng dịch vụ đã ký với đơn vị quản lý vận hành hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

2. Các đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của văn bản này thì phải bổ sung điều kiện để được quản lý vận hành và gửi hồ sơ lên Bộ Xây dựng theo quy định tại Mục III của văn bản này, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đang được quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Các đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của văn bản này thì phải gửi hồ sơ quy định tại Khoản 2 Mục III của văn bản này đến Bộ Xây dựng để được xem xét, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành, đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đang được quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Sở Xây dựng Nam Định yêu cầu các đơn vị hoạt động kinh doanh nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên

địa bàn tỉnh Nam Định thực hiện nghiêm các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư, góp phần tăng cường việc thiết lập trật tự, kỷ cương trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Trong quá trình thực hiện có gì vướng mắc, liên hệ với Sở Xây dựng Nam Định để được hướng dẫn. Địa chỉ: 112 Nguyễn Đức Thuận – TP Nam Định./.

Nơi nhận: *ntus*

- Như trên;
- UBND các huyện, TP Nam Định (để phối hợp thực hiện);
- UBND tỉnh (để b/c);
- Đ/c Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phan Ngọc Linh