

Số: **49** /2019/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày **17** tháng **11** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 92/2015/QH11 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

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

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý,

sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số 8760/TTr-SXD ngày 04 tháng 11 năm 2019 và Công văn số 3990/STP-XDKTVB ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo văn bản.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

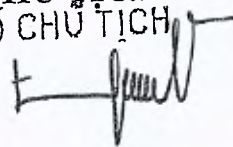
Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 12 năm 2019.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công thương; Giám đốc: Công an thành phố Đà Nẵng, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng; Thủ trưởng các sở ngành liên quan; Chủ tịch UBND các quận, huyện, phường, xã; các chủ đầu tư dự án nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản quy phạm - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy, HĐND TP (để báo cáo);
- Đoàn đại biểu Quốc hội TPĐN (để báo cáo);
- Ủy ban MTTQVN thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND TP;
- VP Thành ủy; VP Đoàn ĐBQH, HĐND&UBNDTP;
- Các PCVP UBND TP;
- Sở Tư pháp; Các Sở, ngành có liên quan;
- UBND quận, huyện, phường, xã;
- Cổng thông tin điện tử T/phố;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT.

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



Đặng Việt Dũng

QUY CHẾ

**hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn
ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 49 /2019/QĐ-UBND
ngày 27 tháng 11 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, bao gồm:

1. Nhà chung cư thương mại.
2. Nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.
3. Các nội dung không được hướng dẫn cụ thể tại Quy chế này thì thực hiện theo quy định của 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 ban hành quy chế, quản lý sử dụng nhà chung cư (sau đây viết tắt là Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng) và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, Điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng).
4. Quy chế này không áp dụng đối với 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho các đối tượng sau: Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng, Ban Quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành, các tổ chức, cá nhân và cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.
2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của từng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.
3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật.
4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.
5. Ban quản trị nhà chung cư 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; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.
6. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
7. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

a) Đối với chung cư đã bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (*kể cả những căn hộ được chủ đầu tư giữ lại*) và đã bàn giao, đưa vào sử dụng mà hiện chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

b) Đối với chung cư đã bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (*kể cả những căn hộ được chủ đầu tư giữ lại*) và đã bàn giao, đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng nhưng chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư (bao gồm trường hợp không xác định được chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư không còn quản lý chung cư) và đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao có văn bản đề nghị thì Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Khoản 6, Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

c) Trường hợp hội nghị nhà chung cư đầu tiên do Ủy ban nhân dân cấp phường, xã tổ chức quy định tại khoản 6 Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD mà vẫn không biểu quyết thông qua được mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định tại Khoản 5, Điều 106 Luật Nhà ở 2014 trong thời gian hội nghị nhà chung cư thông qua giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Hội nghị nhà chung cư bất thường

Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường được thực hiện theo Điều 14 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

3. Hội nghị nhà chung cư thường niên

Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên được thực hiện theo Điều 15 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Điều 5. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước, điện thoại, internet và các dịch vụ khác của từng căn hộ không tính trong giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, mà do người sử dụng căn hộ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó (nếu có hợp đồng sử dụng riêng) hoặc trả cho doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng sử dụng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ và được tính toán cộng thêm phần hao hụt (nếu có).

Riêng chi phí hao hụt nước sinh hoạt của chung cư, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp để chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ. Mức đóng góp do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Trường hợp người sử dụng nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nhà chung cư mà không đóng góp để chi trả chi phí hao hụt nước sinh hoạt của chung cư, chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp khoản chi phí này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các Sở ban ngành và đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Giúp UBND thành phố thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Điều 47 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành liên quan triển khai và tổ chức tuyên truyền thực hiện Quy chế này trên địa bàn thành phố.

b) Tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn định kỳ 6 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Hướng dẫn các chủ đầu tư lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, các đơn vị liên quan trong việc thực hiện Quy chế này và các quy định pháp luật về nhà ở.

3. Sở Công Thương

a) Phối hợp với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Điện lực Đà Nẵng tuyên truyền, hướng dẫn các chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư trong việc sử dụng điện đúng quy định, an toàn và tiết kiệm.

b) Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về an toàn điện.

4. Công an thành phố

a) Hướng dẫn chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ban hành, tổ chức thực hiện nghiêm túc những nội quy, quy định và biện pháp an toàn về phòng cháy và chữa cháy; phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức tuyên truyền sâu rộng đến cán bộ, nhân viên, cư dân sống tại các nhà chung cư về ý thức chấp hành các quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy; có kiến thức cơ bản về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn khi có sự cố cháy xảy ra.

b) Chỉ đạo Công an các đơn vị, địa phương nơi có nhà chung cư thực hiện các biện pháp nghiệp vụ đảm bảo an ninh trật tự. Xử lý nghiêm đối với các hành vi vi phạm pháp luật Đồng thời, quản lý hành chính, giữ gìn an ninh trật tự, đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng.

c) Thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra bảo đảm theo quy định tại Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; kịp thời phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm về an toàn phòng cháy và chữa cháy.

d) Nghiên cứu, phối hợp với Bộ Công an và các cơ quan có liên quan công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Công an, Ủy ban nhân dân thành phố danh mục các dự án nhà chung cư không đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy, không mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật. 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.

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

5. Ủy ban nhân dân các quận, huyện

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với nhà chung cư trên địa bàn quản lý theo Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

b) Báo cáo tình hình quản lý vận hành, quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn định kỳ 6 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố.

c) Định kỳ trước ngày 20 tháng 12 hàng năm, Ủy ban nhân dân các quận, huyện có văn bản báo cáo tình hình quản lý vận hành, quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn quản lý gửi về Sở Xây dựng.

6. Ủy ban nhân dân các phường, xã

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với nhà chung cư trên địa bàn quản lý theo Quy định này và Điều 49 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

b) Đôn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư, báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà chung cư.

c) Báo cáo tình hình quản lý vận hành, quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn định kỳ 6 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất của Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

d) Định kỳ trước ngày 10 tháng 12 hàng năm, Ủy ban nhân dân các phường, xã có văn bản báo cáo tình hình quản lý vận hành, quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn quản lý gửi về Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

7. Chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

8. Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đà Nẵng

Chỉ đạo các đơn vị điện lực trực thuộc thực hiện 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.

9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng

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.

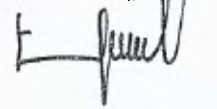
Điều 7. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh mới, các cơ quan, đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND thành phố xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./. 

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đặng Việt Dũng