

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Số: 36/2011/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 14 tháng 11 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Kiên Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê; Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê; Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp; Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ

Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 25 tháng 8 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 199/TTr-SXD ngày 31 tháng 3 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Thi

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Kiên Giang
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND
ngày 14 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các loại nhà chung cư (nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; nhà chung cư độc lập và cụm nhà chung cư) và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở (gọi chung là nhà chung cư);

Đối tượng áp dụng bao gồm các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư nêu trên.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân của chủ đầu tư và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung;

2. Nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà nhiều tầng, có nhiều diện tích với mục đích sử dụng khác nhau (như văn phòng, siêu thị, nhà ở và các mục đích sử dụng khác);

3. Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70m², chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy chuẩn xây dựng hiện hành;

4. Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53, 54 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ;

5. Chủ đầu tư là người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; là người trực tiếp bán các căn hộ trong nhà chung cư cho bên mua;

6. Chủ sở hữu nhà chung cư là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng của nhà chung cư;

7. Đơn vị đang quản lý nhà chung cư là tổ chức đang được giao trách nhiệm trực tiếp quản lý nhà chung cư;

8. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Hội nghị nhà chung cư;

9. Ban quản trị (Ban tự quản) nhà chung cư là người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Chương II

QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Quản lý vận hành, bảo hành, bảo trì, phá dỡ, cải tạo và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

Doanh nghiệp có chức năng hoặc đơn vị có chức năng, thực hiện quản lý vận hành, bảo hành, bảo trì, phá dỡ, cải tạo và lưu trữ hồ sơ mọi loại nhà chung cư và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở như sau:

1. Quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng ký với Ban quản trị nhà chung cư;

2. Bảo hành nhà chung cư: Bao gồm việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu của nhà (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, các dây cáp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng lún, sụt nhà ở;

3. Bảo trì nhà chung cư: Bao gồm việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở;

4. Phá dỡ nhà chung cư được thực hiện trong các trường hợp:

a) Bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng;

b) Thuộc diện giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà hết niên hạn sử dụng;

d) Thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà thực hiện phá dỡ theo yêu cầu của các chủ sở hữu để xây dựng lại thì phải được 2/3 (hai phần ba) tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý. Số chủ sở hữu còn lại không đồng ý phá dỡ thì sẽ bị cưỡng chế di chuyển và phải chi trả các chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ nhà ở. Nhà nước có chính sách ưu đãi và khuyến khích đối với trường hợp chủ sở hữu tự nguyện di chuyển đến nơi khác (không tái định cư tại chỗ) sau khi xây dựng lại nhà chung cư.

Chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân khi nhà ở bị phá dỡ: Các hộ gia đình có trách nhiệm di chuyển theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và được hưởng các quyền và lợi ích như đối với trường hợp giải phóng mặt bằng.

5. Cải tạo nhà chung cư: Nhà chung cư cũ chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Luật Nhà ở nhưng các chủ sở hữu có nhu cầu cải tạo nâng cấp hoặc mở rộng

thêm diện tích thì phải được 2/3 (hai phần ba) tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý. Việc cải tạo nhà chung cư phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, bảo đảm nơi mới tốt hơn nơi cũ về chất lượng nhà ở và môi trường sống. Nhà nước khuyến khích việc thực hiện cải tạo các khu chung cư cũ đã xuống cấp theo dự án tổng thể đồng bộ của cả khu vực;

6. Lưu trữ hồ sơ: Việc lưu trữ và quản lý hồ sơ thực hiện theo Điều 66 của Luật Nhà ở và Điều 76 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 5. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Mọi nhà chung cư đều phải có Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư kể từ khi bàn giao đưa vào sử dụng; nội dung cụ thể về quản lý nhà chung cư phải xây dựng đầy đủ các điều, khoản;

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, nhà chung cư độc lập, cụm nhà chung cư và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích làm nhà ở thì doanh nghiệp có chức năng, có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư. Bản nội quy phải phù hợp với nội dung của quyết định đầu tư, nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) và những thỏa thuận, cam kết bằng văn bản giữa bên bán và bên mua khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư (nếu có), để thông báo cho bên mua và là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ.

Điều 6. Hội nghị nhà chung cư

Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà chung cư hoặc một cụm nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một nhà chung cư thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng chung cư. Trường hợp có tổ chức hội nghị cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số lượng đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có số lượng trên 10% số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư đó.

Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị; đồng thời có văn bản đề nghị của 30% chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có trên 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

Điều 7. Thành phần của Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư, gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó, số lượng thành viên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định và nhiệm kỳ của Ban quản trị nhà chung cư tối đa là 03 năm.

Điều 8. Thanh toán kinh phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và phụ cấp trách nhiệm của Ban quản trị

Ban quản trị có trách nhiệm thanh toán kinh phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký và trả khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư.

Chương III
QUYỀN, NGHĨA VỤ, TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC ĐƠN VỊ
THAM GIA QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ, GIẢI QUYẾT
TRANH CHẤP, XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 9. Trách nhiệm chung của chủ sở hữu và người sử dụng không phải là Chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện như sau:

1. Thực hiện đúng các quy định về phòng cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;
2. Phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
3. Thực hiện đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
4. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;
5. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
6. Thực hiện việc bảo trì nhà ở (bảo trì phần sở hữu riêng) theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan, trừ trường hợp giữa chủ sở hữu và người sử dụng có thỏa thuận khác.

Điều 10. Trách nhiệm chung của Ban quản trị và doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện như sau:

1. Đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế quản lý nhà chung cư, ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, mà không khắc phục;
2. Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư, lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

3. Phối hợp với tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 11. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ sở hữu

1. Chủ sở hữu có các quyền sau:

a) Quyền sở hữu đối với diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng; được quyền sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung; thuộc quyền sử dụng chung của các sở hữu trong nhà chung cư là không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường phân chia các căn hộ, sân mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung, nơi để xe, nhà sinh hoạt chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với nhà chung cư và các diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu);

b) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến sử dụng nhà chung cư;

c) Cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; thỏa thuận đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung, trong trường hợp không thỏa thuận được thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu;

d) Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư; đóng góp ý kiến cho chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành hoặc Ban quản trị trong quản lý sử dụng nhà chung; được ủy quyền cho người khác làm thủ tục và thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở của mình.

2. Chủ sở hữu có nghĩa vụ sau:

a) Đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu, trong trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại Khoản 1, Điều 51 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, chưa sử dụng hết thì được sử dụng hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại;

b) Đóng góp kinh phí để thực hiện cải tạo phần diện tích thuộc sở hữu chung; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ; bồi thường thiệt hại do việc bảo trì, cải tạo nhà ở gây ra; chịu các chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan việc phá dỡ.

3. Chủ sở hữu có trách nhiệm sau:

a) Đối với trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó; cải tạo nhà ở mà thuộc diện phải xin phép xây dựng thì phải xin phép xây dựng theo quy định; nhà chung cư cũ bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ đã có kết luận của cơ quan thẩm quyền về chất lượng công trình, tiến hành thực hiện phá dỡ thì chủ sở hữu phải di chuyển theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư; chấp hành nội quy, quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; thông báo các quy định nêu tại nội quy cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

c) Cung cấp bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cho người sử dụng hợp pháp;

d) Đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư; phải tự lo chỗ ở của mình khi nhà ở bị phá dỡ.

Điều 12. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

1. Người sử dụng có các quyền sau:

a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;

b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý nhà chung cư, các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư và tham gia Hội nghị nhà chung cư.

2. Người sử dụng có nghĩa vụ sau:

a) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;

b) Đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu và đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Người sử dụng có trách nhiệm:

Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư; chấp hành, nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 13. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Lựa chọn và ký hợp đồng với các doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho

đến khi Ban quản trị được thành lập; đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;

b) Được quyền ngưng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng nội quy quy chế quản lý nhà chung cư; có thể rút khỏi Ban quản trị khi Ban quản trị nhà chung cư đã đi vào nề nếp và được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Chủ đầu tư có nghĩa vụ sau:

a) Nộp các khoản kinh phí để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu: đối với diện tích nhà bán thì nộp 2% tiền bán, đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán thì phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó (các khoản kinh phí này được trích trước thuế để nộp);

b) Chịu các chi phí cưỡng chế và các chi phí có liên quan đến việc tháo dỡ.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm sau:

a) Chủ trì, tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư (gọi là Hội nghị nhà chung cư) để bầu Ban quản trị, chuẩn bị các nội dung liên quan thông qua Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định. Khi chưa thành lập Ban quản trị thì thực hiện các công việc của Ban quản trị;

b) Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư, thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;

c) Bàn giao hệ thống hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác); hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư và bàn giao một bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;

d) Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư; xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định và thông báo cho bên mua; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

Điều 14. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị có các quyền sau:

a) Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư; hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực hiện đúng cam kết;

b) Giám sát hoạt động của doanh nghiệp quản lý nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký;

c) Thu các khoản tiền phải nộp của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng và kinh phí từ việc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư; trường hợp chưa có doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thì Ban quản trị có thể ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư ở địa phương khác thực hiện quản lý nhà chung cư.

2. Ban quản trị có nghĩa vụ:

Thanh toán kinh phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký và trả các khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư, không được tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị có trách nhiệm:

a) Xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư theo quy định của pháp luật để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét thông qua; thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao; chủ trì Hội nghị nhà chung cư;

b) Báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư;

c) Kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng và quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư và tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo hợp đồng đã ký kết;

d) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

đ) Theo dõi giám sát việc quản lý vận hành và bảo hành, bảo trì nhà chung cư, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành; kiểm tra các báo cáo thu chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành.

Điều 15. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành có các quyền:

Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư ủy quyền, được tổ chức để quản lý nhà chung cư ở các địa bàn khác nhau và được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành có nghĩa vụ:

Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định; thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng, đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường.

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành sau:

a) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư (gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị như thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư;

b) Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

c) Giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký; thông báo bằng văn bản những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư;

d) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư; bảo trì nhà chung cư và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng ký với Ban quản trị nhà chung cư.

Điều 16. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các đơn vị tham gia quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp, nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân

1. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp; quyền và nghĩa vụ của người mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp; quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp; quyền hạn và trách nhiệm của Ban quản trị nhà ở thu nhập thấp được quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 14 của Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng;

2. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban tự quản nhà ở sinh viên; quyền và nghĩa vụ của sinh viên thuê nhà ở; quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban tự quản nhà ở công nhân; quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp; quyền và nghĩa vụ của công nhân thuê nhà ở được quy định tại Điều 8, 9, 16, 17, 18 của Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm

1. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 của Quy chế quản lý nhà chung cư, ban hành

kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Điều 20 của Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2010;

2. Trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại Điều 83 của Luật Nhà ở mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước ra quyết định cưỡng chế phá dỡ (thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế phá dỡ là Ủy ban nhân dân tỉnh); đồng thời chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình phải chịu các chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ, nếu chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý sử dụng không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế, áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để đảm bảo kinh phí cho việc phá dỡ.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan hướng dẫn, triển khai thực hiện Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010; Quy chế quản lý nhà chung cư, ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

2. Tổng hợp, báo cáo theo định kỳ về Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh và Bộ Xây dựng về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

3. Xây dựng mức thu tối đa (giá trần) hoặc khung giá dịch vụ nhà chung cư theo từng cấp nhà, hạng nhà chung cư, chất lượng dịch vụ nhà chung cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; giải quyết tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn khi được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền phân cấp và hàng năm rà soát điều chỉnh mức thu tối đa (giá trần) hoặc khung giá dịch vụ nhà chung cư cho phù hợp với tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 19. Trách nhiệm của Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành có liên quan xây dựng mức thu tối đa (giá trần) hoặc khung giá dịch vụ nhà chung cư cho từng cấp nhà, hạng nhà chung cư, chất lượng dịch vụ nhà chung cư.

Điều 20. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

1. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư (trường hợp có điều chỉnh địa giới hành chính hoặc quản lý địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã);
2. Quyết định công nhận kết quả bầu Ban quản trị nhà chung cư trong vòng 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban quản trị nhà chung cư;
3. Tiếp nhận và quản lý hệ thống kết cấu hạ tầng trong các dự án nhà ở, khu đô thị mới theo đúng nội dung được cấp thẩm quyền phê duyệt;
4. Phê duyệt giá dịch vụ nhà chung cư khi có tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn khi Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền phân cấp;
5. Khen thưởng, kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; nếu vượt thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết;
6. Tổ chức, chỉ đạo, giám sát và kiểm tra theo thẩm quyền việc thực hiện quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư .

Điều 21. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân hiểu và chấp hành các nội dung của Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
2. Theo dõi, kiểm tra và giải quyết những vấn đề vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền, nếu vượt thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố giải quyết;
3. Phối hợp với chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan, quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;
4. Tạo điều kiện đảm bảo an ninh, an toàn giao thông trong việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn phường, xã, thị trấn quản lý khi có yêu cầu;
5. Giải quyết vướng mắc và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hay phát sinh nội dung quản lý mới thì các cơ quan, đơn vị, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Thi