

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH****ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 24/2013/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH**Về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

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 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 14/2011/TT-BXD ngày 25 tháng 11 năm 2011 của Bộ Xây dựng Quy định về hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế; các đơn vị quản lý nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH****Phan Ngọc Thọ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

QUY CHẾ

Quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/2013/QĐ-UBND ngày 03/7/2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích, yêu cầu

1. Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự; tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong các khu nhà chung cư; duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của nhà chung cư;

2. Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

1. Quy chế này được áp dụng đối với các loại nhà chung cư và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu” là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên.

2. “Nhà chung cư độc lập” là một nhà chung cư có vị trí tách biệt với các nhà chung cư khác.

3. “Cụm nhà chung cư” là tập hợp từ hai nhà chung cư trở lên có vị trí gần nhau, có chung một phần diện tích công cộng hoặc thiết bị kỹ thuật thuộc phần sở hữu chung.

4. “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 (văn phòng, siêu thị, làm nhà ở và các mục đích khác).

5. "Phần sở hữu riêng" trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

6. "Phần sở hữu chung" trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 5 Điều này;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.

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

8. "Chủ sở hữu nhà chung cư" là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

9. "Người sử dụng nhà chung cư" là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

10. "Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư" là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

11. "Quản lý vận hành nhà chung cư" bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm 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; 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. Việc vận hành nhà chung cư phải do doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

12. "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.

Chương II

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

NỘI DUNG QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Các nhà chung cư đều phải có Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư với những nội dung chính như sau:

a) Trách nhiệm của các tổ chức (Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư, doanh nghiệp quản lý vận hành và Ban quản trị) trong quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;

b) Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp nhà chung cư;

c) Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư;

d) Các khoản phí, mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư và các loại phí hợp lý khác;

đ) Xác định danh mục, vị trí, diện tích và quy mô các phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; phần sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài nhà chung cư;

e) Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:

a) Trường hợp nhà chung cư được bán kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, trước khi bán, Chủ đầu tư xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này và thông báo cho Bên mua. Bản nội quy này được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư.

b) Trường hợp nhà chung cư được bán trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị (nếu đã thành lập) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này để thông qua trong Hội nghị nhà chung cư. Trong trường hợp này, Bản nội quy phải phù hợp với nội dung quyết định đầu tư, nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) và những thoả 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).

3. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu:

Chủ sở hữu nhà chung cư phải căn cứ vào những nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này để xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế của nhà chung cư đó và thông báo công khai với người sử dụng nhà chung cư.

Điều 5. Bảo trì nhà chung cư

1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm việc duy tu bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Việc bảo trì nhà chung cư phải do tổ chức có tư cách pháp nhân có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì.

Điều 6. Lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

Chủ sở hữu nhà ở (đối với nhà chung cư có 01 chủ sở hữu hoặc chủ sở hữu nhà chung cư) có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ theo quy định tại Khoản 2, Điều 66 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, việc lưu trữ hồ sơ đối với phần sở hữu chung được quy định như sau:

1. Ban quản trị có trách nhiệm lưu trữ và bảo quản các bản vẽ, hồ sơ nêu tại Khoản 2 Điều này và cung cấp cho đơn vị bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư khi có yêu cầu. Trường hợp chưa thành lập được Ban quản trị thì Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ và bàn giao cho Ban quản trị khi Ban này được thành lập.

2. Hồ sơ lưu trữ bao gồm bản vẽ hoàn công và các hồ sơ có liên quan đến quá trình bảo trì, vận hành nhà chung cư. Đối với nhà chung cư đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà không có bản vẽ hoàn công thì Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc Ban quản trị phải khôi phục, đo vẽ lại.

Mục 2**CƠ CẤU, TỔ CHỨC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 7. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có quyền và trách nhiệm trong việc tổ chức quản lý nhà chung cư như sau:

1. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ hoặc đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của chủ sở hữu (01 căn hộ hoặc 01 m² diện tích được 01 phiếu biểu quyết);

2. Đóng góp ý kiến cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 8. Hội nghị nhà chung cư

1. 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 uỷ quyền cho người khác tham dự 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 chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số 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 các 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.

2. Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại) thì Chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Trường hợp nhà chung cư không xác định được Chủ đầu tư thì đơn vị đang quản lý nhà chung cư đó hoặc Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố Huế có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Hội nghị nhà chung cư có quyền quyết định cao nhất trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

a) Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

b) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều 4 Quy chế này;

c) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư;

d) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;

đ) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư không nhất thiết phải thực hiện các nội dung quy định tại Điểm c và d của khoản này.

4. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

Điều 9. Ban quản trị nhà chung cư

1. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư. Ban quản trị nhà chung cư có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên, tùy theo điều kiện cụ thể của nhà chung cư, cụm nhà chung cư đó. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó Trưởng ban, trong đó có 01 Phó Trưởng ban là thành phần do Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư cử tham gia Ban quản trị.

Khi Chủ đầu tư sáp nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang doanh nghiệp khác thì doanh nghiệp này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban quản trị. Chủ đầu tư có thể rút khỏi Ban quản trị khi Ban quản trị nhà chung cư đó hoạt động tốt và

công tác quản lý sử dụng nhà chung cư đó đi vào nề nếp và được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận.

b) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành phần Ban quản trị gồm chủ sở hữu và đại diện người sử dụng nhà chung cư.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư:

a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư quy định tại Khoản 1, Điều 8 của Quy chế này, báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đó ký kết;

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

d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;

đ) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;

e) 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, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điểm a khoản này;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;

k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là cấp huyện) để được công nhận. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban quản trị nhà chung cư, UBND cấp huyện phải ban hành quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày UBND cấp huyện ký quyết định công nhận.

5. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị thực hiện trách nhiệm chủ trì Hội nghị nhà chung cư trong những lần tiếp theo và các nội dung quy định tại Điểm b, c, h, k và l, Khoản 2 Điều này.

Điều 10. Chủ đầu tư trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Chủ đầu tư có quyền và trách nhiệm sau:

a) Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư 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) Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1, Điều 51, Nghị định 71/2010/NĐ-CP và thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này;

c) Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác;

d) Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;

đ) Bàn giao 01 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 quy định tại Điều 6 của Quy chế này cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;

e) Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này;

g) Cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Chủ đầu tư thực hiện các nhiệm vụ được giao hoặc thực hiện các cam kết với chủ sở hữu trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 11. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Doanh nghiệp này có thể trực tiếp thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các phần việc quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Mục 3

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và nghiệm thu, thanh toán, thanh lý hợp đồng dịch vụ

1. Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm những nội dung chính sau:

- a) Tên, địa chỉ, người đại diện các bên ký hợp đồng;
- b) Quy mô, diện tích các bộ phận trong và ngoài nhà chung cư thuộc phần sở hữu chung cần phải quản lý vận hành;
- c) Nội dung và yêu cầu về chất lượng, số lượng, thời gian, địa điểm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Các khoản phí, mức phí dịch vụ vận hành nhà chung cư;
- đ) Thời gian thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- e) Trách nhiệm, quyền hạn của các bên tham gia hợp đồng;
- g) Những thỏa thuận khác có liên quan.

2. Thời gian thực hiện hợp đồng nêu tại Khoản 1 Điều này tối thiểu là 02 năm. Trong trường hợp được gia hạn thì thời gian gia hạn không quá 02 năm.

3. Hủy bỏ và chấm dứt hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

- a) Hợp đồng bị đơn phương huỷ bỏ khi một trong hai bên vi phạm cam kết trong hợp đồng.
- b) Hợp đồng được chấm dứt khi hết thời hạn hoặc hai bên cùng thoả thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng.

4. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

Điều 13. Trách nhiệm và quyền hạn của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

2. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); 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;

3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;

4. 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;

5. 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 bình thường;

6. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định tại Khoản 2, Điều 14 của Quy chế này khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thực hiện việc thu kinh phí quản lý vận hành theo thoả thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng;

7. Phối hợp với Ban quản trị 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 20 của Quy chế này mà không khắc phục;

8. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

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

Điều 14. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

a) Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm và máy móc, thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

b) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.

Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Huy động kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư:

a) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì kinh phí quản lý vận hành do chủ sở hữu đảm nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu và người sử dụng có thoả thuận khác. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì kinh phí vận hành được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí. Mức đóng góp kinh phí được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần. Chủ đầu tư dự án nhà chung cư căn cứ mức thu tối đa do UBND tỉnh quy định để tính toán, cân đối mức phí dịch vụ ngay từ khi lập dự án.

b) Đối với dự án nhà chung cư có sử dụng dịch vụ gia tăng (như tắm hơi, bể bơi sử dụng riêng cho từng nhà hoặc các dịch vụ gia tăng khác) ngoài các dịch vụ quy định của Ban quản lý vận hành nhà chung cư mà chủ đầu tư có thoả thuận mức phí dịch vụ với người mua bằng văn bản khi ký hợp đồng mua bán nhà ở thì mức thu thực hiện theo thoả thuận đó.

c) Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo các quy định nêu tại khoản này, kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà Chủ đầu tư chưa bán hoặc chủ sở hữu không sử dụng.

3. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng nhà chung cư thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.

Mục 4

BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 15. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.

2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 của Quy chế này thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

Điều 16. Mức kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được quy định như sau:

1. Đối với nhà chung cư được bán kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 51 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Đối với nhà chung cư được bán từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì mức kinh phí đóng góp được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 51 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, với mức kinh phí bảo trì tối thiểu là 2%. Trường hợp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để bố trí tái định cư (hoặc những chung cư đã đưa vào hoạt động trước đây) không đủ thì nguồn kinh phí bảo trì này do Ngân sách cấp.

2. Trường hợp kinh phí thu được để bảo trì phần sở hữu chung không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng

của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư. Khoản kinh phí nêu trên chỉ dùng trong việc bảo trì nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

3. Trường hợp mua nhà trả chậm hoặc trả dần thì người mua có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 của Điều này.

Điều 17. Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại Khoản 1, Điều 16 của Quy chế này, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi cho từng nhà chung cư tại ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng và bàn giao tài khoản đó cho Ban quản trị khi Ban quản trị được bầu ra. Ban quản trị quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (gồm Trưởng Ban quản trị và một thành viên do Ban quản trị cử ra) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ từ gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

2. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự.

3. Đơn vị quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư hàng năm.

Mục 5

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ; NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong sử dụng nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:

a) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định của Quy chế này;

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

c) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

d) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng; 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 Quy chế này;

đ) 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;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

g) 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.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện những quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng và thực hiện các quy định tại các điểm a, b Khoản 1, Điều 18 của Quy chế này;

2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

3. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;

4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

5. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm đ, e, g Khoản 1, Điều 18 của Quy chế này.

Điều 20. 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 những 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 phần sử dụng riêng (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; trồng cây cảnh, treo vật nặng trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng 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;

11. Những hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều này phải được Ban quản trị hoặc Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư thông báo trực tiếp và công khai đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 21. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong nhà chung cư được khuyến khích giải quyết thông qua hòa giải. Trường hợp các bên không tự thỏa thuận được thì có quyền kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật.

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải nhưng phải đảm bảo các quy định của Quy chế này.

3. Tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này thì xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 22. Xử lý vi phạm

1. Xử lý các hành vi vi phạm Quy chế này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà.

2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tham mưu giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này.

3. Tham mưu UBND tỉnh về việc cấp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định đối với nhà chung cư được bán trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành nhằm duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

4. Xây dựng mức thu tối đa (giá trần) kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 24. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

1. Trình UBND cấp tỉnh phê duyệt việc phân công 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. Ra Quyết định công nhận kết quả bầu Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 4, Điều 9 của Quy chế này.

3. Kiểm tra công tác quản lý sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND cấp tỉnh;

4. Khen thưởng và xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

Điều 25. Trách nhiệm của UBND xã, phường, thị trấn

1. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân hiểu và chấp hành các quy định của Quy chế này và pháp luật 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 hoặc báo cáo UBND cấp huyện xem xét, giải quyết;

3. Phối hợp với Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc Ban quản trị giải quyết các vấn đề liên quan bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn;

4. Tạo điều kiện cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn;

5. Khen thưởng và xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

Điều 26. Trường hợp nhà chung cư đang áp dụng hình thức quản lý vận hành khác với quy định của Quy chế này nhưng vẫn đảm bảo việc quản lý có hiệu quả thì tiếp tục áp dụng hình thức đó nhưng phải có kế hoạch chuyển đổi sang mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư theo các nguyên tắc quy định của Quy chế này trong thời hạn không quá ba (03) năm, kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành.

Đối với khu nhà ở có khuôn viên riêng biệt và có các phần hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung thì có thể áp dụng những nguyên tắc quy định tại Quy chế này để quản lý.

Điều 27. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các địa phương, đơn vị có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp nghiên cứu, kiến nghị UBND tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.

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

Phan Ngọc Thọ