

Số: 50 /2014/QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 22/tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu

SỞ TƯ PHÁP T. BÀ RỊA - VŨNG TÀU

CÔNG VĂN BẢN

Số: 50/2014

Ngày: 22/10/2014

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 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 01/9/2010 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD, ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý sử dụng nhà Chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 112/TTr-SXD ngày 13/6/2014 về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu”.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy; Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành

phổ; Giám đốc Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN 

Nơi nhận:

- Như điều 3 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TTr.TU, TTr.HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh và các ủy viên UBND tỉnh;
- UBMTTQ và các đoàn thể cấp tỉnh;
- Sở Tư pháp (theo dõi);
- Đài PT&TH tỉnh, Báo BR-VT;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, TH, X6.



Hồ Văn Niên

QUY CHẾ

Quản lý sử dụng nhà chung cư đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 50 /2014/QĐ-UBND
ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích của việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Nhằm duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh – môi trường, trật tự - xã hội và sự an toàn của nhà chung cư, góp phần nâng cao điều kiện sống trong các nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.
2. Quy định quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc quản lý việc sử dụng nhà chung cư.
3. Xác lập mô hình quản lý nhà chung cư theo nguyên tắc xã hội hoá kết hợp với vai trò quản lý Nhà nước.

Điều 2. Quy chế này được áp dụng đối với các loại nhà chung cư xây dựng mới hoặc xây dựng theo dự án và nhà chung cư được xây dựng trước đây.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. “Nhà chung cư” là nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp, nhiều hộ gia đình ở, có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín; có lối đi, cầu thang chung và hệ thống kết cấu hạ tầng sử dụng chung.
2. “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.
3. “Chủ đầu tư” là người chủ sở hữu hoặc được giao quản lý sử dụng vốn, huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng chung cư theo quy định của pháp luật.
4. “Phần sở hữu riêng” trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích bên trong căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó);

Phần diện tích khác như: Cửa hàng, siêu thị, văn phòng và những phần khác được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật.

5. “Phần sở hữu chung” trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích còn lại (trừ phần diện tích thuộc sở hữu riêng nêu tại khoản 4 điều này); Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư (khung cột, tường, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng 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 các căn hộ); Hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gắn với nhà chung cư đó.

6. “Bảo dưỡng định kỳ” nhà chung cư là việc bảo dưỡng theo chu kỳ quy định nhằm đảm bảo cho các bộ phận kết cấu, trang thiết bị kỹ thuật, phần hoàn thiện không bị hư hỏng trước thời hạn.

7. “Sửa chữa đột xuất” nhà chung cư là việc sửa chữa không theo chu kỳ quy định để khắc phục những hư hỏng phát sinh.

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. “Hội nghị nhà chung cư” là Hội nghị các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

11. “Ban quản trị nhà chung cư” là Ban quản trị được thành lập để thay mặt các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện hiện việc giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý sử dụng nhà chung cư.

12. “Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư” là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật để thực hiện việc quản lý vận hành và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư.

13. “Bên cho thuê nhà chung cư” là cơ quan, doanh nghiệp được cơ quan có thẩm quyền giao trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư.

14. “Bên thuê nhà chung cư” là các cơ quan, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê chung cư.

Điều 4. Nội dung quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Tổ chức thực hiện việc quản lý nhà chung cư.
2. Kinh phí phục vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
3. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm.
4. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và UBND các cấp trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư.

Chương II
QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
Mục 1
CƠ CẤU, TỔ CHỨC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 5. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có quyền và trách nhiệm trong việc tổ chức quản lý sử dụng 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 quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy chế này. 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 6. 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 ủy 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, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có quyền 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;

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 7. Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại khoản 2 Điều 71, Điều 72 của Luật Nhà ở.

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 ban, trong đó có 01 Phó 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 đã hoạt động tốt và công tác quản lý sử dụng nhà chung cư đã đi vào nề nếp và được Hội nghị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 6 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 đã ký kết;

c) 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;

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 theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 của Quy chế này (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;

m) 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 vòng 15 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp huyện để được công nhận. Trong vòng 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải ra 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 Ủy ban nhân dân 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, g, i và k khoản 2 Điều này.

Điều 8. 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, khoản 02, Điều 51 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và kinh phí này dùng để thực hiện việc bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 19 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 12 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 6 của Quy chế này.

g) Cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Điều 7 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 9. 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 2

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 10. 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 thoả 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. Huỷ 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 11. Trách nhiệm và quyền hạn của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trong 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 được bình thường.

6. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định tại Điều 27 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 24 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 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.

Mục 3

LƯU TRỮ HỒ SƠ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Lập và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Nhà chung cư có một chủ sở hữu có trách nhiệm lập, lưu hồ sơ nhà ở và nộp một bản cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để lưu trữ phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở.

2. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, người sử dụng thì hồ sơ lưu trữ đối với phần sử dụng chung như sau:

a) Ban quản trị có trách nhiệm lưu trữ và bảo quản các bản vẽ, hồ sơ nhà chung cư và cung cấp cho đơn vị bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư khi có yêu cầu. Trường hợp chưa thành lập Ban quản trị thì chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư đó có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ và bàn giao cho Ban quản trị khi Ban này được thành lập;

b) Hồ sơ lưu trữ bao gồm: Bản vẽ hoàn công và các hồ sơ liên quan đến bảo trì, vận hành nhà chung cư. Đối với nhà chung cư đã 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 quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị phải khôi phục, đo vẽ lại.

Mục 4

BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ CHUNG CƯ

Điều 13. Bảo hành nhà chung cư

1. Chung cư được bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng.

2. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà chung cư có trách nhiệm bảo hành nhà chung cư; Tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung ứng.

Trong trường hợp chung cư xây dựng để bán thì bên bán nhà có trách nhiệm bảo hành theo quy định tại khoản 4 Điều này. Bên bán nhà ở tại chung cư có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành nhà chung cư đó.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế kết cấu nhà chung cư, thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng chung cư gây ra.

4. Thời gian bảo hành chung cư được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu chung cư để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:

- a) Không ít hơn sáu mươi tháng đối với nhà chung cư từ chín tầng trở lên;
- b) Không ít hơn ba mươi sáu tháng đối với nhà chung cư từ bốn đến tám tầng;
- c) Không ít hơn hai mươi bốn tháng đối với nhà chung cư không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

Điều 14. Bảo trì nhà chung cư

1. Bảo trì nhà chung cư là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa khi có các hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư.

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

3. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung.

Điều 15. Cải tạo nhà chung cư

1. Cải tạo chung cư là việc nâng cấp hoặc mở rộng diện tích chung cư hiện có.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư được cải tạo phần sử dụng của mình; Người không phải chủ sở hữu chung cư chỉ được phép cải tạo trong các trường hợp được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản; Việc cải tạo nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật nhà ở và các quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc cải tạo nhà chung cư cao tầng phải có thiết kế và dự toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp mở rộng diện tích thì phải được tối thiểu hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý.

Điều 16. Yêu cầu về bảo trì, cải tạo nhà chung cư

1. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.

2. Thực hiện việc cải tạo theo đúng giấy phép xây dựng đối với trường hợp cải tạo phải có giấy phép xây dựng.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu chung cư trong việc bảo trì, cải tạo nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có các quyền sau đây:

a) Được tự thực hiện việc bảo trì nhà chung cư hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành nghề xây dựng thực hiện. Trong trường hợp sửa chữa lớn hoặc cải tạo nhà chung cư theo quy định phải có giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu nhà chung cư chỉ được thực hiện nếu có đủ năng lực hành nghề xây dựng;

b) Yêu cầu các cơ quan chức năng cấp giấy phép và tạo điều kiện cho việc cải tạo nhà chung cư khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Được uỷ quyền cho người khác làm thủ tục và thực hiện việc bảo trì, cải tạo phần sử dụng của nhà mình.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo chung cư;

a) Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo chung cư, tạo điều kiện cho các chủ sở hữu khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo phần nhà ở của họ;

b) Bồi thường thiệt hại do việc bảo trì, cải tạo nhà chung cư gây ra;

c) Sau khi sửa chữa, cải tạo nếu hiện trạng chung cư có thay đổi so với nội dung trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp thì chủ sở hữu phải đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để xác nhận những thay đổi vào chứng chứng nhận.

Điều 18. Bảo trì, cải tạo nhà chung cư đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo cho bên thuê. Bên thuê nhà phải tạo điều kiện đề bên cho thuê thực hiện việc bảo trì cải tạo chung cư.

2. Bên cho thuê nhà có quyền cải tạo nhà khi có sự đồng ý của bên thuê trừ trường hợp khả năng bất khả năng kháng.

3. Trường hợp bên thuê nhà phải di chuyển chỗ ở để thực hiện bảo trì hoặc cải tạo nhà thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà trong thời gian bảo trì, cải tạo. Trong trường hợp bên thuê nhà tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà và đã trả trước tiền thuê nhà cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà phải thanh toán cho bên thuê bằng số tiền tương ứng với thời gian bảo trì hoặc cải tạo. Bên thuê nhà được quyền tiếp tục thuê nhà sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo chung cư.

4. Bên thuê nhà chung cư có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì trừ trường hợp hư hỏng do mình gây ra. Trường hợp bên thuê nhà không sửa chữa nhà ở thì bên thuê nhà được quyền sửa chữa nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất ba mươi ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ sửa chữa và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà phải thanh toán kinh phí sửa chữa cho bên thuê nhà hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Mục 5

PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 19. Các trường hợp nhà chung cư phải tháo dỡ

1. Nhà chung cư xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
2. Nhà chung cư phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
3. Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng.
4. Nhà chung cư phải tháo dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 20. Trách nhiệm phá dỡ nhà chung cư

1. Việc tháo dỡ nhà chung cư phải do doanh nghiệp có năng lực về xây dựng và phải có phương án phá dỡ cụ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp khẩn cấp.
2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà chung cư trên địa bàn.

Điều 21. Yêu cầu khi phá dỡ nhà chung cư

1. Trước khi tháo dỡ phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.
2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.
3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không phải phá dỡ và bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.
4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 22. Cưỡng chế phá dỡ nhà chung cư

1. Trường hợp phải tháo dỡ chung cư theo quy định tại điều 27 của quy chế này mà chủ sở hữu, chủ đầu tư hoặc người sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ thì UBND tỉnh ra quyết định cưỡng chế phá dỡ.
2. Kinh phí chi việc cưỡng chế phá dỡ nhà chung cư:
 - a) Chủ sở hữu nhà chung cư hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu các chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc tháo dỡ;
 - b) Trường hợp chủ sở hữu, chủ đầu tư công trình không chi trả thì UBND tỉnh ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để đảm bảo kinh phí chi việc tháo dỡ.

Điều 23. Phá dỡ chung cư

1. Việc phá dỡ chung cư của nhiều chủ sở hữu theo yêu cầu thì phải được tối thiểu hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý và phải tuân thủ theo quy định tại Điều 21 của quy chế này.

2. Trong trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại thì phải có dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo quyền được tái định cư và lợi ích chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Mục 6 NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM

Điều 24. Nghiêm cấm chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện các hành vi sau đây:

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sở hữu 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; Làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung.

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

3. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; Gây thảm họa, ô nhiễm môi trường; Chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung.

4. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn 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).

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

6. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu 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).

7. 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).

8. Kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường (nhà hàng Karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; Lò mổ gia súc và các dịch vụ gây ô nhiễm khác).

Chương III

KINH PHÍ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 25. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Điều 26. Việc huy động kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư

1. 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 thỏa 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 khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để tính toán, cân đối mức phí dịch vụ ngay từ khi lập dự án.

2. 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 theo quy định mà chủ đầu tư có thỏa 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 thỏa thuận đó.

3. 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.

Điều 27. 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.

Chương IV

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ CÁC VI PHẠM

Điều 28. Giải quyết tranh chấp

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về chung cư thông qua hòa giải.
2. Tranh chấp về chủ sở hữu do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của Pháp luật.
3. Tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các hội hòa giải hoặc Ban quản trị, UBND phường, xã sở tại tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án giải quyết.
4. Các tranh chấp liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Nếu không hòa giải được thì Ban quản trị có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Quy chế này hoặc báo cáo cơ quan cấp trên xem xét, giải quyết.
5. Các tranh chấp về hợp đồng kinh tế trong quá trình thực hiện việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà chung cư theo quy định của quy chế này sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng kinh tế.
6. Các tranh chấp về hợp đồng thuê nhà trong quá trình thực hiện việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà chung cư theo quy định của quy chế này sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng thuê nhà.

Điều 29. Xử lý vi phạm

1. Người vi phạm các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của quy chế này thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
2. Người có hành vi bao che hoặc tạo điều kiện cho người khác vi phạm các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư trái với quy định của quy chế này thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Xây dựng:
 - Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan; UBND cấp huyện; UBND xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện Quy chế này;

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành chức năng quản lý nhà nước về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;

- Tổng hợp các ý kiến phản ánh do các tổ chức, cá nhân có liên quan về công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh để đề xuất UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung quy chế cho phù hợp;

- Xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trình UBND tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh;

- Phối hợp với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư để hướng dẫn cho Ban quản trị và các tổ chức, cá nhân về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư;

- Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư trên toàn tỉnh địa bàn tỉnh với UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc khi có yêu cầu.

2. Sở Tài chính: Chủ trì phối hợp các sở, ngành thẩm định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng được sở hữu căn hộ và diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định.

4. Cục Thuế tỉnh: Hướng dẫn các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc thu chi và có trách nhiệm xử lý các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

5. Công an tỉnh: Chỉ đạo hướng dẫn Công an các huyện, thành phố nơi có nhà chung cư thực hiện việc quản lý hành chính, giữ gìn an ninh, trật tự, đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng

6. Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Bà Rịa – Vũng Tàu: Hướng dẫn các chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các quy định về phòng chống cháy, nổ... tại các nhà chung cư.

7. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Đề xuất phương án phân giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư trình UBND tỉnh phê duyệt và thực hiện việc quản lý hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở hoặc khu đô thị mới trên địa bàn theo quy định và phân cấp của UBND tỉnh;

- Hướng dẫn tổ chức Hội nghị nhà chung cư và thực hiện thẩm quyền theo quy định tại Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

- Thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được sở hữu căn hộ và diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định;

- Theo dõi, kiểm tra và phát hiện những vấn đề vướng mắc giải quyết những vấn đề vướng mắc, phát sinh trong công tác quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền.

8. Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Tuyên truyền, vận động các tổ chức, hộ gia đình chấp hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật hiện hành và quy chế này;

- Theo dõi, kiểm tra và giải quyết những vấn đề vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý việc sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp trên xem xét, giải quyết;

- Phối hợp với các Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

- Tạo điều kiện thuận lợi hỗ trợ các doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thực hiện tốt công tác quản lý và cung cấp các hoạt động dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

Điều 31. Đối với các dự án có nhiều loại nhà khác nhau, có kết cấu hạ tầng đồng bộ và có hàng rào bảo vệ phân định ranh giới riêng biệt thì chủ đầu tư, doanh nghiệp có thể căn cứ theo nội dung của Quy chế này để quy định cụ thể việc quản lý sử dụng nhà chung cư cho từng nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư phù hợp với tình hình thực tế.

Điều 32. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có những phát sinh vướng mắc cần phải điều chỉnh, các đơn vị có liên quan kiến nghị gửi Sở Xây dựng. Trên cơ sở quy định của pháp luật, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp các nội dung cần điều chỉnh, trình UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh Quy chế này cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Văn Niên