

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Thông tư 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 154/ SXD-TTr ngày 21/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Giao Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, chủ trì phối hợp các cơ quan, tổ chức có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2020 và thay thế Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định, Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 20/4/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng nhà chung cư; các chủ đầu tư dự án nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TTTH-CB;
- Lưu: VT, K14.

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

Phan Cao Thắng

QUY ĐỊNH

Quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định
(Kèm theo Quyết định số /2020/QĐ-UBND ngày / /2020
của UBND tỉnh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (bao gồm căn hộ dùng để ở, cơ sở lưu trú du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác) theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở), bao gồm: Nhà chung cư thương mại; nhà chung cư xã hội; nhà chung cư phục vụ tái định cư; nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại; nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ.

2. Khuyến khích áp dụng Quy định này đối với nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại. Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 3. Quy định chung

Các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định thực hiện theo quy định tại các Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Thông tư số 02/2016/TT-BXD); Thông tư 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016 về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau

đây gọi tắt là Thông tư số 28/2016/TT-BXD); Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

Các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các Thông tư nêu trên được hợp nhất trong Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng về hợp nhất các Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 4. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày được cơ quan chức năng đồng ý nghiệm thu đưa vào sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính quy định cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư lưu trữ theo quy định.

Điều 5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Trường hợp Hội nghị nhà chung cư được tổ chức 02 lần nhưng đại diện chủ sở hữu nhà chung cư không quyết nghị việc ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện năng lực, Ban quản trị quyết định ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên quyết nghị lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 6. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện theo Điều 38 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 13, 14 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

2. Trong thời gian chưa hoàn thành các thủ tục bàn giao theo quy định, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan có chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, sử dụng chung cư xã hội không đúng đối tượng theo quy định.

3. Lập danh sách người thuê, mua, thuê mua căn hộ gửi Sở Xây dựng, UBND cấp xã, Công an cấp xã nơi có nhà chung cư để phục vụ công tác quản lý. Đồng thời phối hợp Công an cấp xã hướng dẫn người thuê, mua, thuê mua căn hộ đăng ký cư trú theo quy định pháp luật về cư trú.

4. Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư, Chủ đầu tư đề nghị các đơn vị tạm dừng cung cấp dịch vụ điện, nước đối với các trường hợp người sử dụng nhà chung cư vi phạm các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư đến khi các vi phạm được khắc phục.

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều

41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 20 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Ban Quản trị chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, sử dụng chung cư xã hội không đúng đối tượng theo quy định.

3. Ban Quản trị đề nghị các đơn vị tạm dừng cung cấp dịch vụ điện, nước đối với các trường hợp người sử dụng nhà chung cư vi phạm các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư đến khi các vi phạm được khắc phục.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

1. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện theo Điều 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 25 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Chủ sở hữu chung cư nhà ở xã hội:

a) Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, chủ sở hữu phải đưa căn hộ vào sử dụng.

b) Sau khi đưa căn hộ vào sử dụng, chậm nhất trong vòng 30 ngày phải hoàn tất việc đăng ký tạm trú hoặc đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn hộ của mình; thực hiện nghĩa vụ công dân nơi cư trú tại địa chỉ căn hộ, thay cho địa chỉ trước đây; trực tiếp ký kết và thực hiện các hợp đồng cung cấp dịch vụ điện, nước, quản lý vận hành, viễn thông.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

1. Việc giải quyết tranh chấp nhà chung cư thực hiện theo quy định tại theo Điều 43 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Khoản 15 Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

2. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện huyện nơi có nhà chung cư thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật./.

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

Phan Cao Thắng