

Số: 6499 /UBND-XD

Thừa Thiên Huế, ngày 29 tháng 6 năm 2023

V/v tăng cường hiệu lực trong công  
tác quản lý, sử dụng nhà chung cư

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Các Chủ đầu tư dự án chung cư;
- Các Ban Quản trị nhà chung cư.

Thực hiện Luật nhà ở ngày 25/11/2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Qua thực tế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế trong thời gian vừa qua xuất hiện các đơn phản ánh, kiến nghị kéo dài liên quan đến việc bảo hành công trình do chất lượng công trình xuống cấp đã xuất hiện hiện tượng thấm sàn tầng mái, sàn vệ sinh, nứt tường, bóc sơn... và việc Chủ đầu tư chậm trong việc thực hiện công tác bảo hành; một số tranh chấp giữa chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư liên quan đến công tác bàn giao hồ sơ, bàn giao quỹ bảo trì; quyền sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư... Một số cá nhân cư trú tại chung cư, Ban quản trị nhà chung cư đã gửi đơn kiến nghị không đúng thẩm quyền, vượt cấp theo quy định. Để công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh từng bước đi vào nề nếp; góp phần bảo đảm trật tự, an toàn xã hội; cải thiện điều kiện ở và xây dựng nếp sống văn minh cho cư dân tại các đô thị; Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các Chủ đầu tư; các Ban Quản trị nhà chung cư và các chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn tỉnh thực hiện một số nội dung sau:

**1.** Thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP), Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (sau đây viết tắt là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) và Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng về Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**2.** Tiếp tục triển khai ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 10054/UBND-XD ngày 27/12/2018 về việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận

hành, sử dụng nhà chung cư; Công văn số 10290/UBND-XD ngày 29/10/2021 về việc thực hiện các nội dung liên quan đến Chỉ thị số 02/CT-BXD ngày 15/9/2021 của Bộ Xây dựng về việc tăng cường công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà ở chung cư và Văn bản hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1455/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/04/2023 về việc một số nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội; trong đó chú trọng thực hiện một số nhiệm vụ cụ thể sau:

#### **a) Sở Xây dựng**

- Tổ chức kiểm tra, thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 176 Luật Nhà ở năm 2014, tăng cường thanh tra công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì các nhà chung cư; sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư và xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật; định kỳ hàng năm báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện theo quy định.

- Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị, Sở Xây dựng thực hiện xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và tham mưu UBND tỉnh cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Là cơ quan chủ trì, đầu mối, thực hiện, hướng dẫn các địa phương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

#### **b) UBND cấp huyện**

- Tiếp tục nâng cao công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư, chú trọng công tác quản lý, sử dụng, bàn giao kinh phí bảo trì; công tác bảo hành nhà chung cư; tranh chấp quyền sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo Điều 48 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng.

- Khẩn trương kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 22 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng khi nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản trị nhà chung cư.

- Yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ hoặc tiếp nhận hồ sơ trong trường hợp chủ đầu tư bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo đúng quy định mà Ban quản trị không nhận hồ sơ theo quy định tại Điều 5 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng.

- Yêu cầu UBND thành phố Huế khẩn trương xây dựng Quy chế phối hợp giữa chính quyền địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội với Ban Quản trị

nhà chung cư dự án nhà ở xã hội để theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 12039/UBND-ND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh về việc thực hiện kết luận thanh tra.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã có chung cư: thực hiện công tác phổ biến, tuyên truyền, vận động Tổ tự quản, Ban quản trị và các chủ sở hữu chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; chủ trì phối hợp với các chủ đầu tư (đối với chung cư xây dựng mới), Tổ tự quản hoặc các chủ sở hữu (đối với các chung cư cũ) tổ chức Hội nghị chung cư lần đầu (khi chủ đầu tư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư nhưng không đủ số lượng người tham dự hoặc chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã đủ điều kiện hoặc chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật) để thành lập Ban quản trị nhà chung cư, đáp ứng yêu cầu trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định, đến 31/12/2023, 100% chung cư đã đưa vào sử dụng trên địa bàn tỉnh đều có Ban quản trị nhà chung cư; chủ trì phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư, Tổ tự quản (đối với các chung cư cũ) theo dõi, kiểm tra, giải quyết các 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 và phối hợp tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

### **c) Chủ đầu tư**

- Thực hiện đúng các quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư được quy định tại Điều 38 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng; trong đó chú trọng một số việc sau: Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư hoặc giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư; thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và quyết toán, bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư; chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu; phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bảo hành các khối nhà chung cư của dự án kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 60 tháng theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 85 Luật Nhà ở 2014; với các nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng được quy định tại Khoản 3, Điều 85, Luật Nhà ở 2014.

- Tuân thủ nghiêm túc và hoàn thành các thủ tục về bán nhà ở hình thành trong tương lai, thủ tục nghiệm thu trước khi bàn giao nhà. Nghiêm cấm thực hiện rao bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện mở bán, trái với các quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản. Phân định phần sở hữu chung, sở hữu riêng giữa chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư, không để xảy ra tranh chấp, khiếu nại khi đưa chung cư vào sử dụng.

- Nghiêm cấm các hành vi quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể: Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

#### **d) Ban Quản trị nhà chung cư**

- Thực hiện đúng các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Điều 41 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng; trong đó chú trọng một nội dung sau: nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư; chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư; Báo cáo kết quả hoạt động thu, chi tài chính của Ban quản trị; thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư; đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định.

- Ban quản trị nhà chung cư cần xây dựng quy trình phối hợp với Chủ đầu tư dự án trong việc thực hiện bảo hành công trình, đảm bảo thời gian, chất lượng công tác bảo hành. Trường hợp Chủ đầu tư dự án không thực hiện công tác bảo hành theo quy định, Ban quản trị nhà chung cư báo cáo UBND cấp xã hoặc UBND cấp huyện nơi có dự án để xử lý theo đúng thẩm quyền; tránh trường hợp gửi đơn phản ánh, kiến nghị vượt cấp, vượt thẩm quyền theo quy định.

Các chủ đầu tư, Ban Quản trị nhà chung cư báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Xây dựng) về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo định kỳ 03 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

### **3. Về giải quyết tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:**

- Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn giải quyết khiếu kiện, tranh chấp (nếu có) theo hướng thương lượng, hòa giải; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật, hạn chế khiếu kiện kéo dài, vượt cấp lên cơ quan Trung ương.

- Việc giải quyết các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư; tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; các tranh chấp giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; các tranh chấp về hợp đồng, thực hiện theo quy định tại Điều 43, Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng; trong đó chú ý:

+ Về giải quyết tranh chấp quyền sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư: đây là các tranh chấp dân sự quy định tại Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014 về giải quyết tranh chấp về nhà ở: “1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải; 2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật....” và quy định tại Khoản 1 Điều 43 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng: “Các tranh chấp quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định pháp luật về nhà ở, quy chế này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật”; Vì vậy việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư không thuộc thẩm quyền của các cơ quan hành chính nhà nước; yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu nhà chung cư giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải; trường hợp không thương lượng, hòa giải được, các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết 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 cấp tỉnh giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Chủ đầu tư, Ban quản trị có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật theo quy định tại Khoản 2 Điều 43 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các Chủ đầu tư; các Ban Quản trị nhà chung cư và các chủ sở hữu nhà chung cư triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP, PCVP, CV: QHXT, TĐKT, Ban TCD;
- Lưu: VT, XD.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Hải Minh**