

HƯỚNG DẪN
Về việc thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Gia Lai

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

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 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 30/12/2016 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;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai tại Văn bản số 3527/VP-CNXD ngày 26/11/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

Để triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng hướng dẫn và đề nghị các chủ đầu tư dự án nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; các sở, ban, ngành của tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố; UBND các xã, phường, thị trấn thực hiện một số nội dung về quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

I. Các khái niệm, định nghĩa; phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Các khái niệm, định nghĩa

a) Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

b) Ban quản trị nhà chung cư là đơn vị gồm các thành viên thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

c) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Công thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.

d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư là chủ sở hữu vốn hoặc tổ chức, cá nhân được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư.

đ) Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

e) Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Phạm vi áp dụng

a) Nhà chung cư thương mại;

b) Nhà chung cư xã hội, trừ 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;

c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;

d) Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại.

3. Đối tượng áp dụng

a) 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;

b) Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

II. Nội dung quản lý vận hành nhà chung cư:

Việc quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 10 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, cụ thể:

1. Hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa

