

Số: 301/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019


V/v Báo cáo công tác quản lý,  
vận hành, sử dụng nhà chung cư

Kính gửi: UBND các tỉnh, TP. Huế, Huế TW

Căn cứ kế hoạch tổ chức Phiên giải trình của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội (dự kiến tháng 4/2019) với nội dung “Về việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư hiện nay, những vướng mắc bất cập và giải pháp tháo gỡ” và thực hiện Kế hoạch của Bộ Xây dựng triển khai thực hiện 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; Bộ Xây dựng đề nghị Quý Ủy ban chỉ đạo Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành có liên quan của địa phương chuẩn bị báo cáo, tài liệu, số liệu (theo Đề cương kèm theo) và gửi về Bộ Xây dựng **trước ngày 20/3/2019** để tổng hợp báo cáo Ủy ban Pháp luật của Quốc hội.

(Chi tiết liên hệ đ/c Hà Quang Hưng - Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, điện thoại: 0912.093143, email: [hahungmoc@gmail.com](mailto:hahungmoc@gmail.com)).

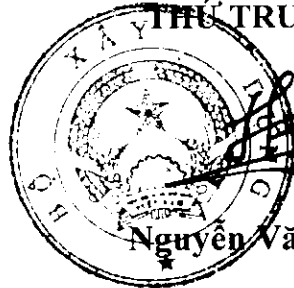
Trân trọng!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- SXD địa phương;
- Lưu: VT, QLN (2b).

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh

## **ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO**

*(Kèm theo công văn số 30.1./BXD-QLN ngày 20/02/2019 của Bộ Xây dựng)*

**I. Thực trạng về quản lý, sử dụng nhà chung cư tại các dự án nhà chung cư trên địa bàn của địa phương, với các nội dung cụ thể như sau:**

1. Đánh giá chung về tình hình thực hiện pháp luật trong *quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư* trên địa bàn; phân tích, đánh giá cụ thể về những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế (*lưu ý những vấn đề mới từ đầu năm 2018 đến nay*).

2. Công tác tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư của UBND cấp tỉnh.

- Chỉ đạo triển khai thực hiện các quy định của Quy chế 02 và ban hành quy định hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- Việc tổ chức tập huấn, tuyên truyền các văn bản pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư.

- Việc tổ chức cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

- Việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

- Việc tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm các tranh chấp 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.

- Công tác phòng chống cháy, nổ tại nhà chung cư (nêu rõ số lượng cụ thể các chung cư có nguy cơ cháy nổ cao đã được kiểm tra, rà soát trên địa bàn; việc tổ chức tập huấn, diễn tập nghiệp vụ PCCC, phổ biến tuyên truyền mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định).

3. Tổng số dự án nhà chung cư đã hoàn thành, đưa vào sử dụng tính đến ngày 31/12/2018 (trước và sau khi Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015).

4. Báo cáo các nội dung quản lý vận hành theo các quy định có liên quan của Luật Nhà ở và các tranh chấp trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư, cụ thể như sau:

*a) Thời hạn sử dụng nhà chung cư*

Việc tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư đã hết niên hạn sử dụng trên địa bàn.

*(b) phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư*

Số lượng dự án có tranh chấp về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng: nhà để xe, phòng sinh hoạt cộng đồng, các diện tích kinh doanh cho thuê...

*(c) Chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư.*

- Số lượng dự án có tranh chấp về chỗ để xe;
- Số lượng dự án có tranh chấp về cách tính diện tích căn hộ: cách tính ban công, logia, hộp kỹ thuật...

*(d) Về Hội nghị nhà chung cư*

- Số lượng dự án mà Chủ đầu tư không tổ chức hoặc chậm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc tổ chức nhưng không đủ số lượng chủ sở hữu, người sử dụng tham dự theo quy định;

- Số lượng dự án có tranh chấp về tư cách người tham dự Hội nghị, cách tính Phiếu, số lượng Phiếu biểu quyết khi thực hiện quyền bỏ phiếu.

*e) Về Ban quản trị nhà chung cư*

- Bao nhiêu dự án nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị, bao nhiêu dự án chưa thành lập Ban quản trị.

- Số lượng dự án tranh chấp về quy chế thu chi tài chính, không minh bạch trong việc thu chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư.

- Số lượng dự án tranh chấp mà Ban quản trị không đủ năng lực hoạt động, tư cách, điều kiện của thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị không thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định.

*g) Về quản lý vận hành nhà chung cư*

Số lượng dự án mà đơn vị quản lý vận hành không có chức năng, không đủ điều kiện để quản lý, vận hành chung cư theo quy định.

*h) Về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư*

Số lượng dự án có tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, phí gửi xe; không thực hiện đúng các cam kết theo Hợp đồng dịch vụ đã ký; sử dụng kinh phí quản lý vận hành không đúng mục đích và không công khai thu chi tài chính.

*(i) Một số tranh chấp khác:*

- Số lượng dự án tranh chấp về chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Số lượng dự án tranh chấp liên quan đến chất lượng công trình (Chất lượng công trình không đảm bảo; Chủ đầu tư chưa nghiệm thu hoàn thành công trình, chưa nghiệm thu hệ thống PCCC đã bàn giao; Chủ đầu tư tự ý thay đổi công năng của công trình, xây dựng coi nới thêm diện tích ở các tầng mái và kỹ thuật, xây dựng công trình không đúng với quy hoạch được phê duyệt, giấy phép xây dựng được cấp...).

- Số lượng dự án tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ (Chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ và không thực hiện các điều khoản phạt như trong Hợp đồng mua bán căn hộ đã quy định; Trang thiết bị nội thất không đúng với cam kết trong Hợp đồng...).

## **II. Tình hình thực hiện quy định của pháp luật trong việc thu, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

### **1. Số lượng dự án có tranh chấp về kinh phí bảo trì, trong đó:**

- Số lượng dự án mà Chủ đầu tư không bàn giao, chậm bàn giao hoặc chỉ bàn giao một phần kinh phí bảo trì cho Ban quản trị, nêu cụ thể nguyên nhân;

- Số lượng dự án mà Chủ đầu tư không nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng;

- Số lượng dự án mà Chủ đầu tư chiếm dụng kinh phí bảo trì để sử dụng vào mục đích khác;

- Số lượng dự án mà Chủ đầu tư không công khai, minh bạch trong việc sử dụng kinh phí bảo trì cho tòa nhà;

- Số lượng dự án mà các bên không thống nhất được số liệu quyết toán để xác định kinh phí bảo trì mà Chủ đầu tư phải bàn giao cho Ban quản trị;

2. Tình hình thực hiện, những vấn đề vướng mắc phát sinh trong việc thực hiện quy định của pháp luật về cách thức tính kinh phí bảo trì nhà chung cư, thời điểm thu kinh phí bảo trì nhà chung cư, phương thức quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì (đánh giá tính hợp lý của các quy định pháp luật có liên quan và vướng mắc khi triển khai trên thực tế);

3. Tình hình thực hiện, những vấn đề vướng mắc phát sinh trong thực hiện quy định của pháp luật về việc chủ đầu tư (chủ sở hữu) nhà chung cư nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại hoặc chưa bán hết (quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở) (quy định này trên thực tế được thực hiện như thế nào? giải pháp để khắc phục tồn tại, hạn chế là gì?);

4. Một số vấn đề khó khăn, vướng mắc khác có liên quan trực tiếp tới quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư, đòi hỏi phải tiếp tục hoàn thiện thêm về thể chế, pháp luật (ví dụ: việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị nhà chung cư; điều kiện năng lực của thành viên Ban Quản trị; tư cách pháp lý, nhiệm vụ, quyền hạn và các điều kiện bảo đảm thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư; việc mở tài khoản, sử dụng tài khoản tại ngân hàng để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư; việc xử lý vi phạm, thi hành các biện pháp cưỡng chế đối với các vi phạm liên quan tới quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; việc xác định phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư, phần diện tích chung thuộc sở hữu chung hỗn hợp được bảo trì bằng kinh phí bảo trì nhà chung cư;

việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đối với các chung cư có chức năng hỗn hợp để ở và để kinh doanh, dịch vụ...).

### **III. Các khó khăn, vướng mắc**

1. Các khó khăn, vướng mắc
2. Nguyên nhân
  - Nguyên nhân khách quan
  - Nguyên nhân chủ quan
3. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành địa phương đối với những tồn tại, hạn chế, bất cập.

### **IV. Kiến nghị, đề xuất các giải pháp**

1. Kiến nghị về hoàn thiện chính sách, pháp luật
  - Nêu cụ thể các giải pháp trong việc ban hành hoặc kiến nghị ban hành hoặc sửa đổi các văn bản quy phạm pháp luật để bảo đảm sự phát triển hài hòa, ổn định của các quan hệ dân sự liên quan tới quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư (gắn với những vấn đề khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn đã nêu ở trên).
  - Kiến nghị cụ thể đối với từng chủ thể có thẩm quyền ban hành, sửa đổi, bổ sung văn bản.
2. Kiến nghị trong tổ chức thực hiện pháp luật
  - Phân định trách nhiệm của các chủ thể có liên quan trong quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư.
  - Các giải pháp trong việc tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm.

