

BỘ XÂY DỰNG

Số: 06/2019/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2019

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư

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

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư như sau:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều 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 như sau:

1. Khoản 1 Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Quy chế 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 số 65/2014/QH13 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), bao gồm:

- a) Nhà chung cư thương mại;
- b) Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này;
- 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;
- đ) Nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ.”

2. Khoản 2 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội”.

3. Bổ sung thêm Khoản 8 Điều 4 như sau:

“8. Khuyến khích chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư áp dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư.”

4. Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 5. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà chung cư không còn hồ sơ lưu trữ thì phải lập lại hồ sơ hoàn công của công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

3. Việc lưu trữ và bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này; trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ bàn giao cho Ban quản trị gồm:

- Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất.

- Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình.

- Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng;

b) Sau khi nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư quy định tại Điểm a Khoản này từ chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ này tại nhà sinh hoạt cộng đồng hoặc văn phòng của Ban quản trị (nếu có) hoặc tại địa điểm mà Hội nghị nhà chung cư thống nhất; trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư phải cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao của chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ này cho Ban quản trị;

c) Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm a Khoản này mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra, nếu chủ đầu tư chưa bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định thì phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở và buộc phải bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư cho Ban quản trị;

d) Trường hợp chủ đầu tư bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo đúng quy định mà Ban quản trị không nhận thì trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày bàn giao, chủ đầu tư báo cáo về việc Ban quản trị không nhận bàn giao và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư tiếp nhận hồ sơ này. Ban quản trị phải chịu trách nhiệm về các vấn đề có liên quan xảy ra khi không nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

4. Trước khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư phải thực hiện việc kiểm đếm trần thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; việc bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư và bàn giao thực tế hiện trạng phải được lập thành biên bản có xác nhận của các bên. Trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trần thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung thì chủ đầu tư và Ban quản trị lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư.”

5. Điều 13 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 13. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

1. Điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua); trường hợp quá

thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;

b) Hội nghị của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua) và có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:

a) Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại Điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tổ chức hội nghị nhà chung cư;

b) Đối với hội nghị của cụm nhà chung cư thì phải đảm bảo số lượng đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.

3. Chủ đầu tư (nếu là nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (nếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;

b) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;

c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Quy chế này, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị); dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;

đ) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì cần chuẩn bị thêm các nội dung, bao gồm đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư phải có Ban quản trị thì phải đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

e) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);

g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.

4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

a) Quy chế họp hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);

b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;

c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);

d) Các nội dung quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;

đ) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

e) Các nội dung khác có liên quan.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị;

b) Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp.

6. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của hội nghị nhà chung cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức.”

6. Điều 16 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 16. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư tham dự.

2. Đối với nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành phần tham dự hội nghị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.

4. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

Đối với các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm cả đối với căn hộ chưa có người sử dụng và căn hộ đã có người sử dụng) thì cơ quan đại diện chủ sở hữu dự họp và thực hiện quyền biểu quyết. Trường hợp các căn hộ đang có người sử dụng mà cơ quan đại diện chủ sở hữu ủy quyền cho người sử dụng tham gia dự họp thì người sử dụng căn hộ tham dự họp và thực hiện biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư đối với phần diện tích căn hộ đang sử dụng.

5. Mọi quyết định của hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp hội nghị nhà chung cư.”

7. Khoản 5 Điều 17 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“5. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.”

8. Khoản 7 Điều 17 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“7. Mức thù lao của các thành viên Ban quản trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư. Hội nghị nhà chung cư có thể tham khảo mức lương tối thiểu vùng theo quy định của Nhà nước để xem xét, quyết định về mức thù lao tương xứng với trách nhiệm, nghĩa vụ của các thành viên Ban quản trị trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban quản trị từ chối nhận thù lao.

Trường hợp nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành. Nếu nhà chung cư không có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì thù lao này do Ban quản trị nhà chung cư thu và chi trả cho từng thành viên.”

9. Khoản 2 Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đủ điều kiện thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được Bộ Xây dựng công nhận theo quy định.”

10. Khoản 2 Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm 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.”

11. Bổ sung thêm Điểm e Khoản 3 Điều 22 như sau:

“e) Thay thế Quyết định công nhận trước đó (nếu có).”

12. Khoản 4 Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Sau khi có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban quản trị; trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị phải lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban quản trị nhà chung cư khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban quản trị đã được công nhận), trừ trường hợp Ban quản trị đã có con dấu và có tài khoản được lập theo quy định.”

13. Khoản 5 Điều 22 được bổ sung như sau:

“5. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được hoạt động kể từ khi được Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã công nhận. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của pháp luật và có các tài khoản được lập theo quy định của Quy chế này.

Đối với Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu đã có con dấu, có tài khoản được lập theo quy định mà không thuộc trường hợp đổi tên Ban quản trị thì phải có văn bản thông báo cho tổ chức tín dụng nơi đã mở tài khoản kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận Ban quản trị để thực hiện các giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.”

14. Điểm a Khoản 2 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Mô hình hoạt động của Ban quản trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban quản trị, giữa Ban quản trị với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư.”

15. Khoản 2 Điều 25 được sửa đổi như sau:

“2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:

- a) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
- b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;

c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

đ) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.”

16. Khoản 3 Điều 25 được sửa đổi như sau:

”3. Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban quản trị đồng ý;

b) Trường hợp Ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban quản trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý.”

17. Điểm c Khoản 2 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“c) Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích để ở có thể do một thành viên Ban quản trị hoặc nhiều thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản.

Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp có tối thiểu là 03 thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản, số lượng thành viên tối đa do hội nghị nhà chung cư quyết định. Các thành viên tham gia đồng chủ tài khoản này phải có ít nhất 01 đại diện chủ sở hữu khu căn hộ, 01 đại diện chủ sở hữu diện tích khác (nếu có), 01 đại diện chủ đầu tư (nếu có) và một số thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định (nếu có).

Kỳ hạn gửi tiền và việc đứng tên đồng chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì quy định tại Khoản này được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua.”

18. Điểm b Khoản 4 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“b) Đối với phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư chuyên phần kinh phí theo tỷ lệ đã thông nhất với người mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ quy định tại Khoản 5 Điều 108 của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị lập quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều này để quản lý, bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà; đối với phần kinh phí còn lại thì chủ đầu tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này.

Việc thỏa thuận tỷ lệ đóng góp kinh phí bảo trì nêu trên có thể tham khảo theo nguyên tắc bằng tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư tính trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.”

19. Khoản 2 Điều 37 được bổ sung như sau:

“2. Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.”

20. Điểm k Khoản 1 Điều 41 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“k) Ban quản trị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.”

21. Bổ sung Khoản 5 Điều 45 như sau:

“5. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thực hiện bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì thành phần hồ sơ công trình nhà chung cư để bàn giao được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 5 của Quy chế này.”

22. Khoản 2 Điều 48 được bổ sung như sau:

“2. Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; nhận bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 5 của Quy chế này.”

23. Khoản 2 Điều 49 được bổ sung như sau:

“2. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn, 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.”

24. Khoản 4 Điều 49 được bổ sung như sau:

“4. Tổ chức hội nghị nhà chung cư và tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.”

25. Thay thế cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp quận” tại Điểm c Khoản 4 Điều 21, Khoản 1 Điều 22 và Điều 48 bằng cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” và thay thế cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp phường” tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 14, Khoản 5 Điều 15, Điểm b Khoản 1 Điều 39 và Điều 49 bằng cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 3 của Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 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 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 như sau:

1. Khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

2. Khoản 3 được sửa đổi như sau:

“c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản.”

3. Khoản 6 được bổ sung như sau:

“1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư. Khuyến khích những người có kinh nghiệm, kiến thức trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng, điện, điện tử, phòng cháy chữa cháy, tài chính, luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư là đại diện chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư.”

4. Khoản 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) độc lập thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp tòa nhà có nhiều khối nhà (block) quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy chế này thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị.”

5. Khoản 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 27. Đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

2. Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

3. Sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

4. Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành phần sở hữu chung của tòa nhà. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị để thực hiện quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.”

6. Khoản 9 được sửa đổi như sau:

“Điều 28. Công khai thông tin về đơn vị quản lý vận hành chung cư

1. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có nhu cầu công khai thông tin của đơn vị trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính hoặc của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan biết thì gửi thông tin cần công khai (tên đơn vị, họ tên người đại diện theo pháp luật, địa chỉ, số điện thoại liên lạc) tới Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để đăng tải.

2. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động, bị giải thể, phá sản, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo đến Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để điều chỉnh hoặc xóa thông tin.

3. Trường hợp cơ quan đăng tải thông tin hoặc cơ quan có thẩm quyền khi tổ chức kiểm tra, thanh tra mà phát hiện đơn vị quản lý vận hành đã chấm dứt hoạt động hoặc đã giải thể, phá sản hoặc không còn đủ điều kiện để quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định thì đơn vị đó bị xóa thông tin trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan nơi đã đăng tải thông tin.”

7. Bãi bỏ khoản 4.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Công báo; Website Chính phủ; Cơ sở dữ liệu quốc gia về VBQPPL; Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, PC, QLN (3b).