

Số: /2026/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 79/2025/NĐ-CP của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số nội dung bởi Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9036/TTr-SXD-QLN&TTBDS ngày 20 tháng 3 năm 2026, ý kiến của Sở Tư pháp tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1714/BC-STP ngày 13 tháng 02 năm 2026 và kết quả biểu quyết của Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố nhiệm kỳ 2021 – 2026.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Ban hành Quy định

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 4 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

a) Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 16/2021/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

3. Bãi bỏ các nội dung liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư tại điểm đ khoản 1 Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 12, Điều 13 của Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định chi tiết một số nội dung về phát triển, quản lý nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Bộ Xây dựng;
 - Cục KTrVB và QLXLVPHC (Bộ Tư pháp);
 - Thường trực Thành ủy;
 - Thường trực HĐND Thành phố;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
 - Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
 - TTUB: CT, các PCT;
 - Văn phòng Thành ủy;
 - VPUB: CVP, các PCVP;
 - Các phòng: ĐT, DA, KT, NCPC, TH;
 - Trung tâm TTĐT TP.HCM;
 - Các Sở, ban ngành Thành phố;
- Lưu: VT, (ĐT/LMT)

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

Bùi Xuân Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Ban hành kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày tháng năm
của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này điều chỉnh các hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư xây dựng có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và các mục đích khác); nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Nhà ở còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

3. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ không thuộc quy định tại điểm e, điểm g khoản 1 Điều 1 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây gọi là Thông tư số 05/2024/TT-BXD).

4. Quy định này không áp dụng đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân ở theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (sau đây gọi chung là chủ đầu tư), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, các tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

2. Chủ sở hữu; người sử dụng nhà chung cư; người đại diện hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở và các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trong Chương IX Luật Nhà ở, Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (*sau đây viết là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP*), Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

2. Hoạt động quản lý nhà chung cư phải đảm bảo tính hệ thống và sự phối hợp chặt chẽ, đồng bộ giữa cơ quan quản lý nhà nước các cấp, các cơ quan chuyên môn theo ngành, lĩnh vực và các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nhằm đảm bảo an toàn trật tự và ổn định chất lượng cuộc sống của cư dân nhà chung cư.

3. Thông tin, dữ liệu trong hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được cập nhật, kết nối và chia sẻ trên hệ thống dữ liệu dùng chung của Thành phố.

4. Tăng cường hoạt động giám sát xã hội trong nhà chung cư, nhằm kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

5. Khuyến khích Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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 nhà chung cư.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Việc lập biên bản bàn giao và nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương (*sau đây gọi là Thông tư số 09/2025/TT-BXD*). 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 theo quy định.

2. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội không đầy đủ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng theo quy định, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm lập dự toán báo cáo, đề xuất gửi Sở Xây dựng xem xét, phối hợp Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương và kinh phí thực hiện việc lập lại hồ sơ nhà chung cư.

3. Chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư có trách nhiệm lập, bàn giao, tiếp nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định.

Điều 5. Chỗ để xe trong nhà chung cư

1. Khi bàn giao hồ sơ, diện tích phần sử dụng chung nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm lập, bàn giao bản vẽ mặt bằng khu vực để xe; 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 quyền sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

2. Quyền sở hữu chỗ để xe trong nhà chung cư được xác định theo quy định của pháp luật, theo Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập thành hợp đồng riêng và việc ký kết hợp đồng giữa các bên phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định, điều kiện về ký kết hợp đồng dân sự.

Điều 6. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Việc đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 152 Luật Nhà ở.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 152 Luật Nhà ở.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì thực hiện theo khoản 4 Điều 152 Luật Nhà ở.

4. Việc quản lý, sử dụng, bàn giao và cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định tại Điều 153, 154 và Điều 155 Luật Nhà ở; Mục số 2 Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; khoản 3 Điều 12 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP; Điều 36, 37, 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 09/2025/TT-BXD.

Điều 7. Bảo trì nhà chung cư

1. Các quy định về nguyên tắc bảo trì nhà chung cư; kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư; các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh

phí bảo trì phần sở hữu chung để thực hiện việc bảo trì; ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 130 Luật Nhà ở; Điều 31, Điều 32, Điều 33, Điều 34 và Điều 35 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Đối với nhà chung cư đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 31 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung tại nhà chung cư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a, điểm c khoản 4 Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì do Hội nghị nhà chung cư thông qua và theo quy trình bảo trì tòa nhà, quy trình bảo trì thiết bị đã được lập theo quy định.

Điều 8. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công, gồm:

- a) Đơn vị sự nghiệp công lập được giao quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.
- b) Các doanh nghiệp nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố nắm giữ 100% vốn điều lệ, có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản được giao quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.
- c) Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh.
- d) Các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được cơ quan đại diện chủ sở hữu lựa chọn hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà ở lựa chọn.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không thuộc khoản 1 Điều này do Hội nghị nhà chung cư hoặc chủ đầu tư (*trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu*) xem xét, lựa chọn theo quy định.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 9. Hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư

1. Việc hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư được thực hiện theo điểm d khoản 2 Điều 40 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phục vụ tái định cư có trách nhiệm rà soát, lập dự toán hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, gửi Sở Xây dựng có ý kiến gửi Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết việc hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư theo quy định.

Điều 10. Khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, hình thức khai thác.

2. Ban Quản trị nhà chung cư căn cứ các nội dung được Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều này, để triển khai việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch.

3. Nguồn thu được từ hoạt động khai thác dịch vụ đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

Điều 11. Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư

1. Việc kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư phải đúng mục đích và công năng sử dụng, đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 15 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư không bao gồm các lĩnh vực quy định tại điểm đ, e khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở;

3. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư

a) Sử dụng phần diện tích thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư theo đúng hồ sơ thiết kế xây dựng dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và mục đích sử dụng đã được phê duyệt.

b) Không gây cản trở đến các hoạt động bình thường của cư dân sinh sống trong nhà chung cư.

c) Phải đảm bảo nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư, cư dân nhà chung cư

a) Tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ thương mại theo đúng hồ sơ thiết kế xây dựng dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

b) Không gây cản trở đến hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư.

Điều 12. Quản lý hoạt động khai thác căn hộ trong nhà chung cư

1. Căn hộ trong nhà chung cư được khai thác phù hợp với loại hình căn hộ, công năng sử dụng của căn hộ, hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 14 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Hoạt động cho thuê căn hộ trong nhà chung cư được thực hiện thông qua hợp đồng nhằm xác định rõ trách nhiệm của chủ sở hữu căn hộ (*hoặc người được ủy quyền*) và trách nhiệm của người thuê căn hộ. Hợp đồng cho thuê căn hộ có thể được lập dưới hình thức văn bản giấy hoặc hợp đồng điện tử. Hợp đồng cho thuê căn hộ không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực.

3. Trường hợp cho thuê căn hộ du lịch trong nhà chung cư phải thực hiện đăng ký hoạt động cơ sở lưu trú du lịch và đảm bảo các quy định pháp luật về du lịch.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân khai thác căn hộ trong nhà chung cư

a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế (*đăng ký thuế, kê khai nộp thuế*), cư trú, an ninh trật tự, thương mại điện tử, du lịch, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

b) Thực hiện đăng ký tạm trú, thông báo lưu trú cho người thuê căn hộ chung cư là công dân Việt Nam, người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định pháp luật hiện hành.

Việc đăng ký tạm trú, thông báo lưu trú được thực hiện theo hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến qua Cổng dịch vụ công Quốc gia; Cổng dịch vụ công Bộ Công an; Trang thông tin điện tử khai báo tạm trú dành cho người nước ngoài của lực lượng xuất nhập cảnh; Ứng dụng VneID hoặc dịch vụ công trực tuyến khác theo hướng dẫn và quy định pháp luật có liên quan;

c) Yêu cầu người thuê nhà chấp hành đầy đủ các nội quy về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Việc giải quyết tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 194 Luật Nhà ở và Điều 44 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 14. Xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

Các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được xử lý theo quy định tại Điều 195 Luật Nhà ở; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Điều 45 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân Thành phố làm đại diện chủ sở hữu, cụ thể:

a) Rà soát, phân loại và quản lý chặt chẽ nhà chung cư thuộc tài sản công; đảm bảo việc bố trí, sử dụng nhà ở đúng đối tượng, đúng mục đích và hiệu quả.

b) Định kỳ tổ chức rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo định kỳ, làm cơ sở để lập, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, hoặc trình phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án cụ thể.

2. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở về chung cư theo quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản; Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành liên quan xây dựng ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

c) Triển khai phổ biến, hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

d) Sở Xây dựng thực hiện chấm điểm thi đua công tác quản lý đô thị đối với Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư hàng năm theo quy định pháp luật hiện hành và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

đ) Kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các hành vi vi phạm quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

e) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh Chủ trì tiếp nhận, kiểm tra và ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư; đồng thời, kiểm tra định kỳ đối với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

g) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

Điều 16. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

1. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động cho thuê tại các diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ đối với nhà chung cư tái định cư;

b) Phối hợp hướng dẫn các đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công lập dự toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư chưa bố trí; chủ trì thẩm định dự toán và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định pháp luật về ngân sách Nhà nước.

c) Yêu cầu doanh nghiệp tạm ngừng hoặc chấm dứt kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, ngành nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài khi nhận được văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc doanh nghiệp không đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm của Sở Tư pháp

Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác hướng dẫn áp dụng quy định pháp luật về dân sự, tố tụng dân sự khi xảy ra tranh chấp trong hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác nhà chung cư.

3. Trách nhiệm của Công an Thành phố

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư trên địa bàn Thành phố; hướng dẫn việc đăng ký, quản lý con dấu của Ban quản trị các nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

b) Tuyên truyền, hướng dẫn chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư, pháp luật về mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc; thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra về phòng cháy và chữa cháy, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm pháp luật về phòng cháy và chữa cháy theo quy định; giải quyết các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến lĩnh vực phòng cháy và chữa cháy trong phạm vi thẩm quyền.

c) Chỉ đạo Công an cấp xã rà soát, chỉ đạo tổ chức ký kết quy chế phối hợp đảm bảo an ninh trật tự giữa Công an cấp xã với Ban quản lý, Ban quản trị nhà chung cư. Tăng cường công tác quản lý địa bàn, báo cáo đề xuất phối hợp xử lý ngay từ đầu đối với các chung cư chưa được nghiệm thu nhưng đã bàn giao căn hộ cho cư dân vào sử dụng.

d) Kiểm tra an toàn phòng cháy, chữa cháy trong quá trình thi công, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy...

đ) Điều tra, truy cứu trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm nghiêm trọng, có dấu hiệu tội phạm trong quản lý, vận hành, sử

dụng nhà chung cư, đặc biệt là hành vi chiếm dụng, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trái quy định của pháp luật.

e) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra (*định kỳ, thường xuyên, đột xuất*) đối với các doanh nghiệp kinh doanh cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

4. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở về cung cấp thông tin liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp cho tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cá nhân, tổ chức nước ngoài.

b) Nghiên cứu, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc có liên quan nhằm đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua căn hộ và cho phân diện tích khác trong chung cư trên địa bàn Thành phố; hướng dẫn Ban quản trị nhà chung cư trong công tác gia hạn giấy phép môi trường trong nhà chung cư.

c) Kiểm tra, hướng dẫn việc chấp hành các quy định của pháp luật về lĩnh vực môi trường; về quản lý, sử dụng đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất theo quy định.

5. Trách nhiệm của Sở Nội vụ

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn lao động trong việc thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng thiết bị thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư theo quy định pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Trách nhiệm của Sở Công thương

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về việc chấp hành sử dụng trang thiết bị theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về an toàn, hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (*các quy định về sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung*).

c) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc kiểm soát hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung áp dụng trong hoạt động kinh doanh, quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; tham gia ý kiến đối với hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

7. Trách nhiệm của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện thủ tục mua bán điện cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; Phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

8. Trách nhiệm của các đơn vị cung cấp nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện thủ tục cung cấp dịch vụ nước sạch cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật, phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

Thông tin, hướng dẫn Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về trách nhiệm thực hiện bảo trì, bảo dưỡng hệ thống đường ống và bể chứa nước thuộc phạm vi sau đồng hồ tổng/đồng hồ nước của khách hàng.

9. Các tổ chức tín dụng hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn Thành phố nơi có nhà chung cư và đang quản lý tài khoản thanh toán dùng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư dự án nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì (*quy định tại Điều 88, Điều 89, Điều 90, Điều 91 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở và khoản 3 Điều 12 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP*).

10. Trách nhiệm của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh

Chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương, Sở, ban, ngành Thành phố và các đơn vị có liên quan để kiểm tra, hướng dẫn các chủ sở hữu căn hộ chung cư dùng để cho thuê, đơn vị quản lý vận hành, ban quản trị nhà chung cư, cư dân thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về quản lý thuế trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 17. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo thẩm quyền, quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 09/2025/TT-BXD.

2. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành các nội dung của và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định này.

3. 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, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

4. Phối hợp với chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

5. Quản lý, theo dõi chặt chẽ việc sử dụng đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đối với phần diện tích sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

6. 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.

7. Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong quản lý nhà nước về phòng cháy,

chữa cháy tại các nhà chung cư trên địa bàn được giao quản lý theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

8. Phối hợp Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà ở chung cư trên địa bàn được giao quản lý.

9. Kiểm tra việc quản lý vận hành đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn để bảo đảm việc thực hiện tuân thủ đúng quy định của pháp luật nhà ở và quy định này.

10. Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

11. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 152, Điều 153, Điều 155, Điều 156 và Điều 157 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 6, khoản 2 và khoản 3 Điều 10, điểm b khoản 4 Điều 13, khoản 3 Điều 15, khoản 2 Điều 28, khoản 2 Điều 33, Điều 36, 37 và Điều 40 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Thực hiện việc đăng ký hợp đồng theo mẫu thuộc lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (*Sở Công thương Thành phố Hồ Chí Minh*) trước khi sử dụng để giao kết với người tiêu dùng theo quy định của pháp luật. Trước ngày 31 tháng 01 hàng năm, có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và việc áp dụng hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung đến cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận đăng ký.

3. Có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định.

Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng được biết, theo dõi.

4. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư bị xử phạt hành chính, bị cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 154 Luật Nhà ở, Mục số 2 Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 19. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Luật Nhà ở; Điều 19 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn,

nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật (*trong thời hạn không quá 03 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư*).

3. Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, vệ sinh môi trường trong nhà chung cư được giao quản lý; báo cáo cơ quan chức năng các vi phạm về cư trú, an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy. Chịu trách nhiệm trước cư dân và Ủy ban nhân dân cấp xã (*nơi có nhà chung cư*) trong việc điều hành, quản lý, sử dụng nhà chung cư, việc sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích.

4. Các Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt thẩm quyền và trách nhiệm (*quy định tại Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư*) thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự. Trường hợp Ban quản trị có hành vi vi phạm, chiếm đoạt hoặc gây thất thoát kinh phí thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Thực hiện quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của người sử dụng nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Luật Nhà ở; Điều 41, Điều 42 và Điều 43 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Cá nhân quản lý, sử dụng nhà chung cư phải chấp hành nghiêm các quy định pháp luật, xây dựng nếp sống văn minh, lành mạnh, giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự. Có trách nhiệm phát hiện, thông báo cho Ban quản trị nhà chung cư, Công an địa phương về những vấn đề phức tạp về an ninh trật tự. Không được lôi kéo tập trung đông người, kích động gây rối ảnh hưởng an ninh trật tự.

3. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; khuyến khích chủ sở hữu nhà ở còn lại mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Điều khoản thi hành

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo quy định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp các văn bản dẫn chiếu tại quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ tổ chức, cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định và tình hình thực tế./.
