

Số: /TB-SXD

Đà Nẵng, ngày tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc thực hiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

Từ ngày 01/8/2024, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành. Sở Xây dựng đã tổ chức Lớp tập huấn, phổ biến Luật Nhà ở và các văn bản quy định chi tiết; đồng thời thường xuyên theo dõi, hướng dẫn các tổ chức, đơn vị, cá nhân tuân thủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư tại thành phố Đà Nẵng.

Nhằm tiếp tục quán triệt, thực hiện nghiêm quy định pháp luật về quản lý vận hành nhà chung cư, Sở Xây dựng thông báo và đề nghị các tổ chức, đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung như sau:

1. Thông báo quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Phụ lục đính kèm.

Danh sách các đơn vị địa bàn thành phố Đà Nẵng đã có thông báo đủ điều kiện được thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được đăng tải công khai tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://sxd.danang.gov.vn>).

2. Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:

- Chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của Sở Xây dựng. Từ ngày 01/8/2025, theo quy định tại khoản 8 Điều 95 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định số 95/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà không thực hiện thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP thì không được ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

- Gửi 01 bộ hồ sơ theo khoản 2 Điều 84 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP đến Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính để kiểm tra, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

Lưu ý: Theo quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, phạt tiền đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây: (1) Không đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư mà vẫn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư; (2) Không đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định; (3) Sử dụng người không có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện công việc chuyên môn theo quy định.

3. Đề nghị chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, ban quản trị nhà chung cư chỉ ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các đơn vị đã có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của Sở Xây dựng.

Lưu ý: Theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, phạt tiền chủ đầu tư từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với hành vi: Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không đủ điều kiện, năng lực theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo để các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan được biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (báo cáo);
- Công an thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Các sở: Tài chính, VHTTDL;
- UBND các xã, phường, đặc khu (thông báo đến ban quản trị nhà chung cư);
- Các chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư;
- Các đơn vị vận hành nhà chung cư;
- Công TTĐT thành phố (đăng tải);
- Trang TTĐT SXD (đăng tải);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn

Phụ lục
QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN
QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
(Đính kèm Thông báo số /TB-SXD ngày /10/2025 của Sở Xây dựng)

1. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

“Điều 150. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

2. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

“Điều 84. Điều kiện và hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư:

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;

b) Phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 85 của Nghị định này.

2. Hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị của đơn vị có nhu cầu, trong đó nêu rõ: tên đơn vị, địa chỉ trụ sở chính, thông tin người đại diện theo pháp luật theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập, hoạt động;

b) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc quản lý bất động sản của đơn vị đề nghị;

c) Danh sách người quản lý, nhân viên thuộc các phòng, ban của đơn vị quản lý vận hành kèm theo bản sao có chứng thực văn bằng, chứng chỉ từ trình độ trung cấp trở lên chứng minh về chuyên môn, nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành trong các lĩnh vực quy định tại điểm c khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;

d) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư của các đối tượng quy định tại điểm c khoản này theo mẫu quy định tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định này sau khi đã được đào tạo tại các cơ sở có chức năng đào tạo theo chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ Xây dựng quy định.”

“Điều 85. Trình tự, thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư¹

1. Đơn vị có nhu cầu gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính. Trường hợp nộp bản sao không có chứng thực thì phải có bản gốc để đối chiếu; đơn vị có nhu cầu chỉ được gửi hồ sơ đề nghị thông báo tại một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định trong khoản này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ hoặc không đúng các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản thông báo cho đơn vị nộp hồ sơ các giấy tờ còn thiếu.

Trường hợp trong quá trình thụ lý hồ sơ đề nghị mà phát hiện đơn vị mượn giấy tờ chứng minh nhân viên của đơn vị quản lý vận hành khác được công nhận thì có văn bản thông báo từ chối công nhận đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp hồ sơ đủ các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, gửi cho đơn vị quản lý vận hành và đăng tải công khai thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; văn bản thông báo này có các nội dung: tên đơn vị, địa chỉ, thông tin người đại diện theo pháp luật và có giá trị trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện thông báo thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo, phải gửi một bản thông báo đến Bộ Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

3. Khi hết thời hạn nêu trong văn bản thông báo quy định tại khoản 2 Điều này, nếu đơn vị có nhu cầu tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành thì phải nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Cơ quan có thẩm quyền thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm lập danh sách nhân viên của đơn vị quản lý vận hành đã gửi kèm theo hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện để làm cơ sở xác định danh sách nhân viên tham gia tại một đơn vị quản lý vận hành.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được ký hợp đồng dịch vụ

¹ Sửa đổi, bổ sung theo Điều 23 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền.”

“Điều 86. Xử lý khi thay đổi các thông tin hoặc khi có hành vi vi phạm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc thay đổi thông tin của đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị có thay đổi một trong các thông tin được nêu trong văn bản thông báo đã được cấp thì phải có văn bản đề nghị thay đổi thông tin kèm theo giấy tờ chứng minh việc thay đổi gửi đến cơ quan đã có văn bản thông báo quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, có văn bản thông báo về việc thay đổi thông tin;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị thay đổi thông tin, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và ban hành văn bản thông báo thay đổi thông tin gửi cho đơn vị đề nghị thay đổi, đồng thời đăng tải công khai thông báo thay đổi này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ đề nghị chưa đáp ứng yêu cầu thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu cung cấp bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh ban hành văn bản thông báo thay đổi thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo này, phải gửi một bản thông báo thay đổi này đến Bộ Xây dựng để thay đổi thông tin đã đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

2. Sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư thì văn bản thông báo không còn giá trị pháp lý.

Cơ quan thanh tra, kiểm tra phải có văn bản gửi cho cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện xóa thông tin đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử.”

“Điều 95. Quy định chuyển tiếp

8. Việc xử lý chuyển tiếp đối với đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; sau thời hạn này, nếu không có thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì không được ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.”

3. 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

“Điều 67. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với chủ đầu tư

2. Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

...

g) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không đủ điều kiện, năng lực theo quy định;

...

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

n) Buộc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện, năng lực theo quy định với hành vi quy định tại điểm g khoản 2 Điều này;

“Điều 68. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

2. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư mà vẫn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Không đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;

c) Sử dụng người không có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện công việc chuyên môn theo quy định;

...

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

...

d) Buộc đảm bảo đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

đ) Buộc đảm bảo đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

e) Buộc sử dụng người có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

...”