

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 6708/UBND-CN

V/v tăng cường công tác quản
lý, sử dụng và vận hành nhà
chung cư

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

Nghệ An, ngày 09 tháng 7 năm 2025

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- UBND các phường, xã
- Chủ đầu tư các dự án nhà chung cư trên địa bàn tỉnh;
- Các Ban quản trị nhà chung cư.

Trong thời gian vừa qua, các địa phương đã chủ động triển khai công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do đó, việc quản lý, sử dụng nhà chung cư từng bước đi vào nề nếp, góp phần đảm bảo trật tự, an toàn xã hội, cải thiện điều kiện ở và xây dựng nếp sống văn minh cho cư dân tại các đô thị.

Tuy nhiên, qua kiểm tra vẫn còn một số tồn tại, hạn chế bất cập, như: Công tác quản lý chưa được nghiêm túc; tình trạng tranh chấp, khiếu nại liên quan đến tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập ban quản trị nhà chung cư, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, phân định thực tế phần sở hữu chung - riêng, không gian sử dụng chung bị các cư dân lấn chiếm, công tác lập bàn giao hồ sơ cho Ban quản trị chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí quản lý vận hành, bàn giao nhà khi chưa được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, chưa được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định, công tác phòng cháy chữa cháy còn nhiều bất cập, nguy cơ cháy nổ cao, công tác bảo trì chưa được quan tâm chú trọng, nhiều công trình chưa được bảo trì hoặc bảo trì không đúng định kỳ nên công trình nhanh chóng xuống cấp và giảm tuổi thọ sau khi đưa vào vận hành, sử dụng,... làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, mỹ quan đô thị của địa phương và tạo dư luận không tốt.

Để chấn chỉnh, khắc phục những tồn tại, hạn chế nêu trên, nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh yêu cầu Sở Xây dựng; UBND các phường, xã; chủ đầu tư các dự án có nhà chung cư, ban quản trị nhà chung cư thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8666/UBND-CN ngày 12/11/2018 về việc tăng cường hiệu lực trong công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An; đồng thời nghiêm túc triển khai thực hiện một số nội dung sau:



1. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn triển khai thực hiện các quy định của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng cho UBND các phường xã để triển khai thực hiện theo quy định.

- Tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở 2023.

- Tham mưu thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn, hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- Tham mưu thành lập Đoàn kiểm tra các dự án chung cư trên địa bàn tỉnh trước ngày 25/7/2025.

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

2. UBND các phường, xã: Thành Vinh, Vinh Phú, Vinh Hưng, Trường Vinh, Vinh Lộc, Cửa Lò, Diễn Châu:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo nhiệm vụ, thẩm quyền liên quan đến quản lý nhà chung cư được quy định tại Điều 12 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Chỉ đạo, hướng dẫn Chủ đầu tư các dự án có nhà chung cư trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư khi đã tổ chức hội nghị nhưng không đủ số lượng người tham gia hoặc Chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã đủ điều kiện theo quy định. Ban hành quyết định thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở theo quy định tại Điều 15, Điều 23 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư; kiểm tra, đôn đốc các Chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; thường xuyên theo dõi, kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết kịp thời những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

- Tăng cường công tác kiểm tra, xử lý các chủ đầu tư bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành công tác nghiệm thu đối với tất cả các chung cư trên địa bàn theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị chức

năng và UBND phường, xã (nơi có nhà chung cư) giám sát việc ngừng sử dụng các căn hộ nhà chung cư đang trong quá trình thi công, chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định.

- Chủ động giải quyết các vướng mắc, khiếu kiện, tranh chấp trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật; tránh tình trạng khiếu kiện kéo dài, vượt cấp.

3. Đối với chủ đầu tư các dự án có nhà chung cư

- Phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và các nghiệm thu, thẩm định khác theo quy định của pháp luật trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng. Đối với các chung cư đang thi công, chưa đủ điều kiện bàn giao nhà nghiêm cấm cho người dân vào ở. Nếu có sự cố xảy ra tại công trình làm ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của các hộ dân đã vào ở thì chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư hoặc lập lại hồ sơ hoàn công của công trình nhà chung cư (trường hợp không còn hồ sơ lưu trữ) theo quy định tại Điều 10 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- 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 ngay sau khi công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 14, Điều 15, Điều 28 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Ngay sau khi đủ điều kiện, phải tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị nhà chung cư, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định của pháp luật. Trước khi bàn giao Chủ đầu tư và Ban quản trị phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị phân định thực tế phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, việc kiểm đếm phải được lập thành biên bản theo quy định tại khoản 4, Điều 10 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

- Chủ động giải quyết các khiếu kiện hoặc tranh chấp trong việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư như: mức phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư; phần sở hữu chung, sở hữu riêng; thành lập Ban quản trị; bàn giao nguồn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; bàn giao hồ sơ nhà chung cư; công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

4. Đối với Ban quản trị nhà chung cư

- Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư, cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành; nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định pháp luật của Luật Nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

- Ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư với các đơn vị có chức năng, năng lực phù hợp theo quy định của pháp luật sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn. Thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội nghị nhà chung cư.

- Đôn đốc nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc thực hiện nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư.

Yêu cầu các cơ quan đơn vị nghiêm túc thực hiện././

Nơi nhận: *AD*

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN (H).

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



Hoàng Phú Hiền