

Số: /HD-SXD Tây Ninh, ngày tháng năm 2021

**HƯỚNG DẪN**  
**Quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn  
ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

---

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế, quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ trưởng 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 30/12/2015 của Bộ trưởng 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, việc thành lập và tổ chức hoạt động của 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 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2021 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thực hiện ý kiến của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 3574/UBND-KT ngày 14/10/2021 về việc đưa ra khỏi nội dung Chương trình công tác UBND tỉnh 01 nội dung, giao Sở Xây dựng: “*Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan ban hành “Hướng dẫn về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh” làm cơ sở căn cứ, hướng dẫn thực hiện theo các Văn bản của Trung ương đối với các dự án Chung cư trên địa bàn tỉnh.*”

Sở Xây dựng ban hành Hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

## **I. Quy định chung**

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

a) Hướng dẫn 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 được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước, bao gồm: nhà chung cư thương mại, nhà chung cư xã hội.

b) Đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Hướng dẫn này.

### **2. Đối tượng áp dụng**

Hướng dẫn này áp dụng cho các Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

### **3. Giải thích từ ngữ**

a) Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư là chủ sở hữu vốn hoặc tổ chức, cá nhân được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trong đó có nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (gọi chung là Chủ đầu tư).

c) Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

d) Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích

khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

đ) Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp (gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ).

e) Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện Chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

g) 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 Luật Nhà ở.

## **II. Quy định chi tiết hướng dẫn quản lý, sử dụng nhà chung cư**

### **1. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

a) Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của từng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

c) Đơn vị quản lý vận hành phải thỏa thuận bằng văn bản với chủ sở hữu, người sử dụng về kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trước khi thu theo quy định.

d) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật có liên quan.

đ) Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

e) Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ sở hữu, người sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

g) Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

h) Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

## **2. Lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư**

a) Việc lập, bàn giao và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, hồ sơ bàn giao gồm (số lượng: 02 bộ):

- 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) Khi bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư cho Ban quản trị hoặc đại diện quản lý nhà chung cư, Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo kết quả bàn giao cho UBND các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt UBND cấp huyện) nơi có nhà chung cư biết để thực hiện công tác quản lý nhà nước theo quy định.

## **3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo khoản 5 Điều 2 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, cụ thể:

- Đối với nhà chung cư không có thang máy: Chủ đầu tư có thể trực tiếp quản lý vận hành nhà chung cư, được Hội nghị nhà chung cư họp quyết định hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở;
- Đối với nhà chung cư có thang máy: phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở.

b) Trường hợp Hội nghị nhà chung cư được tổ chức 02 lần nhưng đại diện chủ sở hữu nhà chung cư không quyết nghị việc ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện năng lực, Ban quản trị quyết định ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên quyết nghị lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

#### **4. Hội nghị nhà chung cư**

##### a) Hội nghị nhà chung cư lần đầu

- Đối với chung cư đã bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (kể cả những căn hộ được Chủ đầu tư giữ lại) và đã bàn giao, đưa vào sử dụng mà hiện chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, chưa bầu Ban quản trị thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Đối với chung cư đã bán được 50% số lượng căn hộ trở lên (kể cả những căn hộ được Chủ đầu tư giữ lại) và đã bàn giao, đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng nhưng Chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư (bao gồm trường hợp không xác định được Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư không còn quản lý chung cư) và đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao có văn bản đề nghị thì UBND xã, phường, thị trấn (gọi tắt UBND cấp xã) nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 6 Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Trường hợp hội nghị nhà chung cư đầu tiên do UBND cấp xã tổ chức quy định tại khoản 6 Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BXD mà vẫn không biểu quyết thông qua được mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì UBND cấp xã áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do UBND tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 5 Điều 106 Luật Nhà ở trong thời gian hội nghị nhà chung cư thông qua giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

##### b) Hội nghị nhà chung cư bất thường

Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường được thực hiện theo Điều 14 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, khoản 25 Điều 1 và khoản 2 Điều 2 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

##### c) Hội nghị nhà chung cư thường niên

Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên được thực hiện theo Điều 15 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

#### **5. Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư**

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư (trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ không thành lập Ban quản trị nhà chung cư), Ban quản trị tự quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hàng tháng, cụ thể:

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (đồng/tháng) được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) quy định tại Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD nhân (x) với diện tích (m<sup>2</sup>) sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 31 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

b) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này và khoản 1 Điều 31 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

c) Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước, điện thoại, internet và các dịch vụ khác của từng căn hộ không tính trong giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, mà do người sử dụng căn hộ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó (nếu có hợp đồng sử dụng riêng) hoặc trả cho doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng sử dụng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ và được tính toán cộng thêm phần hao hụt (nếu có).

Riêng chi phí hao hụt nước sinh hoạt của chung cư, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp để chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ. Mức đóng góp do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Trường hợp chưa thông qua Hội nghị nhà chung cư thì mức đóng góp do Ban quản trị nhà chung cư quyết định, nhưng phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư gần nhất. Trường hợp chưa thành lập Ban quản trị thì mức đóng góp do Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở chung cư quyết định, nếu không xác định được Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư không còn quản lý chung cư thì UBND cấp xã quyết định.

## **6. Trông giữ xe đối với nhà chung cư**

a) Chủ đầu tư, Ban quản trị tự thực hiện hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu tiền trông giữ xe đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định hiện hành về giá dịch vụ trông giữ xe áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

b) Số tiền trông giữ xe ô tô, xe mô tô, xe gắn máy, xe máy điện, xe đạp điện, xe đạp được hạch toán riêng và được bù đắp vào kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

## **7. Quyền và trách nhiệm của đơn vị**

a) Chủ đầu tư:

- Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư thực hiện theo Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 13, 14 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

- Trong thời gian chưa hoàn thành các thủ tục bàn giao theo quy định, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan có chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, sử dụng chung cư xã hội không đúng đối tượng theo quy định.

- Lập danh sách người thuê, mua, thuê mua căn hộ gửi Sở Xây dựng, UBND cấp xã nơi có nhà chung cư để phục vụ công tác quản lý. Đồng thời phối hợp Công an cấp xã hướng dẫn người thuê, mua, thuê mua căn hộ đăng ký cư trú theo quy định pháp luật về cư trú.

b) Chủ sở hữu nhà chung cư:

- Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện theo Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

- Chủ sở hữu chung cư nhà ở xã hội:

+ Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, chủ sở hữu phải đưa căn hộ vào sử dụng.

+ Sau khi đưa căn hộ vào sử dụng, chậm nhất trong vòng 30 ngày phải hoàn tất việc đăng ký tạm trú hoặc đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn hộ của mình; thực hiện nghĩa vụ công dân nơi cư trú tại địa chỉ căn hộ, thay cho địa chỉ trước đây; trực tiếp ký kết và thực hiện các hợp đồng cung cấp dịch vụ điện, nước, quản lý vận hành, viễn thông.

c) Ban quản trị nhà chung cư:

- Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

- Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm báo cáo cơ quan chức năng các vi phạm an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, sử dụng chung cư xã hội không đúng đối tượng theo quy định.

- Ban quản trị nhà chung cư đề nghị các đơn vị tạm dừng cung cấp dịch vụ điện, nước đối với các trường hợp người sử dụng nhà chung cư vi phạm các quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư đến khi các vi phạm được khắc phục.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, các tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh Sở Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/c);
- PGĐ phụ trách Sở (b/c);
- UBND cấp huyện;
- Phòng QLĐT/KT&HT cấp huyện;
- Công ty CPĐT Thành phố Vàng;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**