

BỘ XÂY DỰNG
Số: 10/2003/QĐ-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 tháng 4 năm 2003

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 15/CP ngày 04/3/1994 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 71/2001/NĐCP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

QUY CHẾ

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2003
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chương 1:

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích của việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư:

1. Nhằm duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh - môi trường, trật tự - xã hội và sự an toàn của nhà chung cư, góp phần nâng cao điều kiện sống trong các khu nhà chung cư;
2. Quy định quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
3. Xác lập mô hình quản lý nhà chung cư theo nguyên tắc xã hội hoá kết hợp với vai trò quản lý Nhà nước của các cấp chính quyền.

Điều 2. Quy chế này được áp dụng đối với các loại nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, bao gồm nhà chung cư xây dựng mới hoặc xây dựng lại theo dự án và nhà chung cư được xây dựng trước đây.

Điều 3. Giải thích từ ngữ:

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. "*Nhà chung cư*" là nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở; có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín; có lối đi, cầu thang chung và hệ thống kết cấu hạ tầng sử dụng chung;
2. "*Cụm nhà chung cư*" là khu nhà ở có từ hai nhà chung cư trở lên trong cùng một địa điểm xây dựng của cùng một chủ đầu tư hoặc một khu nhà chung cư được xây dựng trước đây;
3. "*Chủ đầu tư*" là người chủ sở hữu hoặc được giao quản lý sử dụng vốn, huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
4. "*Phần sở hữu riêng*" trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích bên trong căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó); phần diện tích khác như: cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và những phần khác được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;
5. "*Phần sở hữu chung*" trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích còn lại (trừ phần diện tích thuộc sở hữu riêng nêu tại khoản 4 Điều này); phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư (khung cột, tường, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe; hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên

lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả...); hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gắn với nhà chung cư đó;

6. *"Bảo dưỡng định kỳ" nhà chung cư* là việc bảo dưỡng theo chu kỳ quy định nhằm bảo đảm cho các bộ phận kết cấu, trang thiết bị kỹ thuật, phần hoàn thiện không bị hư hỏng trước thời hạn;

7. *"Sửa chữa đột xuất" nhà chung cư* là việc sửa chữa không theo chu kỳ quy định để khắc phục những hư hỏng phát sinh;

8. *"Chủ sở hữu phần sở hữu riêng" trong nhà chung cư* là tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nêu tại khoản 4 Điều này theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là chủ sở hữu);

9. *"Chủ sử dụng nhà chung cư"* là chủ sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;

10. *"Hội nghị nhà chung cư"* là Hội nghị các chủ sử dụng nhà chung cư;

11. *"Ban quản trị nhà chung cư"* là Ban được thành lập để thay mặt các chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ban quản trị);

12. *"Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư"* là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật để thực hiện việc quản lý và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư.

Điều 4. Nội dung quản lý sử dụng nhà chung cư, gồm:

1. Quản lý sử dụng phần sở hữu chung;
2. Quản lý sử dụng phần sở hữu riêng;
3. Tổ chức thực hiện quản lý nhà chung cư;
4. Kinh phí phục vụ công tác quản lý nhà chung cư;
5. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm;
6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư.

Chương 2:

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

MỤC I:

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

Điều 5. Người sử dụng nhà chung cư hợp pháp có quyền bình đẳng trong việc sử dụng phần sở hữu chung và có nghĩa vụ chấp hành đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư, đóng góp đầy đủ kinh phí phục vụ công tác quản lý và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Quy chế này.

Điều 6. Người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ:

1. Chấp hành nội quy sử dụng, các quy định về giữ gìn, bảo quản tài sản thuộc phần sở hữu chung; thực hiện đúng các quy định về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh công cộng, trật tự - trị an; phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
2. Người làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại;
3. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa đối với phần sở hữu chung. Người có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật;
4. Đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn các khoản kinh phí phải nộp theo quy định để thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung.

Điều 7. Việc bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2001/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2001 của Bộ Xây dựng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Điều 8. Việc sử dụng, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo và quy trình, quy phạm do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Điều 9. Việc quản lý sử dụng và khai thác đối với phần kinh doanh, dịch vụ trong nhà chung cư phải tuân thủ theo đúng quy định của Quy chế này và các quy định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

MỤC 2:

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

Điều 10. Chủ sở hữu được Nhà nước bảo hộ phần sở hữu riêng của mình trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quy định của Quy chế này.

Điều 11. Chủ sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản và sử dụng phần sở hữu riêng theo đúng mục đích, công năng thiết kế và các quy định của Quy chế này.

Điều 12. Bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng:

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng của mình. Chủ sở hữu có thể tự thực hiện hoặc thuê người khác thực hiện, nhưng không được làm ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc sửa chữa phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

2. Việc bảo dưỡng, sửa chữa phải tuân thủ các quy định sau:

2.1. Phải báo cho Ban quản trị biết trước 05 ngày về nội dung và tiến độ công việc. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa có ảnh hưởng đến các căn hộ lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp phải thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản trị danh sách cụ thể những cá nhân được thuê thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa;

2.2. Chủ sử dụng nhà chung cư và người được thuê thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa phải giữ gìn vệ sinh chung; nếu làm hư hỏng phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường;

2.3. Việc bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư.

MỤC 3:

NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM

Điều 13. Nghiêm cấm chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện các hành vi sau đây:

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ