

BỘ XÂY DỰNG
Số: 1127-BXD/QLN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 1994

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 15/CP ngày 4-3-1994 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 15/CP ngày 2-5-1993 của Chính phủ quy định nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm quản lý Nhà nước của các Bộ, cơ quan ngang Bộ;

Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về "Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị";

Sau khi thỏa thuận với Tổng cục Địa chính.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1:

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị.

Điều 2:

Quy chế này áp dụng đối với tất cả các nhà ở chung tại đô thị.

Điều 3:

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các Bộ, Ủy ban Nhà nước, cơ quan thuộc Chính phủ chỉ đạo các cơ quan quản lý nhà đất trực thuộc tổ chức thực hiện quy chế ban hành kèm theo Quyết định này.

QUY CHẾ

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ Ở CHUNG TẠI ĐÔ THỊ

(Ban hành kèm theo Quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng số 1127-BXD/QLN)

ngày 16-8-1994)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1:

Nhà ở chung là nhà ở có nhiều hộ cùng ở.

Nhà ở chung bao gồm các hình thức sở hữu:

1. Nhà ở chung thuộc sở hữu Nhà nước, trong đó có các hộ ký hợp đồng thuê với cơ quan quản lý nhà;
2. Nhà ở chung thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị, xã hội, tổ chức kinh tế; trong đó các hộ ký hợp đồng thuê nhà với chủ sở hữu nhà đó;
3. Nhà ở chung thuộc sở hữu tư nhân gồm:
 - a. Nhà ở chung của một chủ sở hữu;
 - b. Nhà ở chung thuộc sở hữu nhiều người (đồng sở hữu);
 - c. Nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu;
4. Nhà ở chung có nhiều hình thức sở hữu, là nhà ở có hai hoặc ba hình thức sở hữu nói trên.

Điều 2:

Tất cả nhà ở chung phải được đăng ký và quản lý theo quy định tại Quy chế này.

Điều 3:

Người sử dụng nhà ở chung là chủ sở hữu hay là người ở thuê đều phải chấp hành các quy định của Quy chế này.

CHƯƠNG II

ĐĂNG KÝ NHÀ Ở CHUNG

Điều 4:

Nhà ở chung phải được đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, nơi có nhà đó.

Điều 5:

Người có trách nhiệm đăng ký nhà ở chung quy định như sau:

1. Nhà ở chung thuộc sở hữu của một chủ thì chủ sở hữu có trách nhiệm đăng ký (mẫu số 1 kèm theo Quy chế này).

Nếu nhà ở thuộc sở hữu tư nhân thì chủ sở hữu đăng ký.

Nếu nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức chính trị, xã hội, tổ chức kinh tế thì tổ chức đó đăng ký.

Nếu nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý nhà ở đó đăng ký.

2. Nhà ở chung thuộc sở hữu của nhiều người thì các đồng sở hữu cùng có trách nhiệm đăng ký (Mẫu số 2 kèm theo Quy chế này).

3. Nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu thì từng chủ sở hữu có trách nhiệm đăng ký phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu của mình và đăng ký sử dụng chung phần diện tích nhà ở, đất ở dùng chung cho các hộ (Mẫu số 3 kèm theo Quy chế này).

Trong trường hợp nhà ở chung chưa xác định rõ chủ sở hữu hoặc thuộc diện vắng chủ thì người quản lý hợp pháp có trách nhiệm đăng ký. Nếu không có người quản lý hợp pháp thì người đang sử dụng có trách nhiệm đăng ký.

Điều 6:

Ranh giới đất ở thuộc nhà ở chung (sau đây gọi tắt là ranh giới đất ở) được xác định căn cứ vào Quyết định giao đất, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, hoặc Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam cấp hoặc giấy sở hữu nhà, đất do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trong trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về đất ở nêu trên thì ranh giới đất ở được xác định như sau:

1. Đối với nhà ở chung (một nhà hoặc nhiều nhà) có tường rào bao quanh, thì ranh giới đất ở là mặt ngoài của tường rào;
2. Đối với nhà ở chung không có tường rào bao quanh thì:
 - a. Nếu nhà ở chung là nhà kiểu căn hộ thì ranh giới đất ở xác định theo diện tích xây dựng của nhà.
 - b. Nếu nhà ở chung thiết kế theo kiểu các hộ sử dụng chung công trình phụ ngoài nhà ở (nhà tắm, nhà xí, sân phơi, nhà bếp, bể nước...) thì ranh giới đất ở do cơ quan quản lý nhà và cơ quan địa chính địa phương xác định căn cứ vào hiện trạng khu đất.

CHƯƠNG III

SỬ DỤNG NHÀ Ở CHUNG

Điều 7:

Người sống trong nhà ở chung dù là chủ sở hữu hay ở thuê của chủ sở hữu khác được sử dụng phần diện tích ở riêng và được cùng sử dụng diện tích, đất ở và hệ thống công trình kỹ thuật dùng chung cho các hộ.

Phần diện tích ở riêng là căn hộ khép kín hoặc phòng ở trong nhà ở chung.

Diện tích dùng chung cho các hộ bao gồm: mái bằng, sân thượng, hành lang lối đi, cầu thang, khu bếp, khu vệ sinh trong nhà và nhà kho, nhà tắm, nhà phụ, nhà bếp, nhà vệ sinh trong khuôn viên nhà.

Đất ở là đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ nhu cầu ở và khuôn viên nếu có, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Hệ thống công trình kỹ thuật dùng chung cho các hộ bao gồm: hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bể phốt, cấp điện sinh hoạt, điện thoại, truyền thanh, thu lôi, cứu hoả, thang máy v.v...

Điều 8:

Mọi người trong nhà ở chung có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản tốt nhà ở và những phần sử dụng chung, thực hiện tốt các quy định về vệ sinh đô thị, phòng cháy, chữa cháy, trật tự trị an, xã hội và ngăn chặn kịp thời các hành vi phá hoại các công trình thuộc nhà ở chung. Cụ thể là:

1. Không tùy tiện làm những việc ảnh hưởng tới an toàn của ngôi nhà, như: đục tường chịu lực, tháo dỡ kết cấu chịu lực, xây tường ngăn lên mặt kết cấu sàn tầng nhà, chất quá tải lên kết cấu chịu lực, đào hố sâu cạnh móng nhà v.v...
2. Không tùy tiện thay đổi cơ cấu quy hoạch căn hộ, phòng ở trong ngôi nhà, như: phá bỏ lô-gia mở rộng diện tích căn hộ, phá bỏ khu phụ, nối thông không gian giữa các căn hộ, thay đổi hố xí, bồn tắm, bể nước v.v...
3. Không gây tiếng ồn, đổ nước thải, rác từ tầng trên xuống, gõ đập ảnh hưởng tới các hộ sống lân cận, sửa chữa khu phụ, hệ thống cấp thoát nước gây thấm, dột xuống căn hộ tầng dưới v.v...
4. Không chiếm dụng diện tích nhà và đất ở dùng chung cho các hộ để dùng riêng cho gia đình mình.

5. Không xây dựng công trình trên nhà ở chung hoặc trên đất ở dùng chung khi chưa có giấy phép xây dựng.

6. Thực hiện các quy định về vệ sinh chung, trật tự trị an và bảo vệ môi trường v.v...

Điều 9:

Diện tích dùng chung đã được các hộ tự thu xếp, phân định ranh giới cho từng hộ, không có tranh chấp thì được sử dụng theo hiện trạng.

Lối đi chung đã được ổn định trong một hoặc nhiều biển số nhà, dù đi ra phía trước hay đi ra phía sau, thì các bên sử dụng hoặc sở hữu nhà ở đều phải tôn trọng và duy trì việc đi lại đó.

Nghiêm cấm các hành vi tự động mở hoặc lắp lối đi, lấn chiếm lối đi chung.

Đối với các công trình xây dựng không có giấy phép trên nhà ở chung hoặc trên đất ở dùng chung, không phù hợp với quy hoạch, thì chủ nhà phải thực hiện việc giải toả và trả lại đất cho mục đích sử dụng chung.

Điều 10:

Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, của người thuê nhà ở chung thực hiện theo quy định tại các Điều 17, 18, 24 và 25 của Pháp lệnh nhà ở.

CHƯƠNG IV

BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở CHUNG

Điều 11:

Nhà ở chung thì phải được bảo dưỡng, sửa chữa theo đúng định kỳ trong hồ sơ quản lý kỹ thuật đã được quy định cho từng cấp, hạng nhà ở, bộ phận nhà ở.

Hồ sơ quản lý kỹ thuật được lập cho ngôi nhà và do chủ sở hữu giữ. Đối với nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu thì hồ sơ quản lý kỹ thuật do một chủ sở hữu được uỷ quyền giữ.

Điều 12:

Chủ sở hữu nhà ở chung có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu của mình.

Đối với nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu thì từng chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa phần diện tích thuộc sở hữu của mình và cùng với các chủ sở hữu khác bảo dưỡng, sửa chữa các phần sử dụng chung. Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa các phần sử dụng chung được phân bổ theo tỷ lệ diện tích riêng của từng chủ sở hữu.