

BỘ XÂY DỰNG
Số: 02/2016/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 15 tháng 2 năm 2016

THÔNG TƯ

Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016. Các văn bản sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:

- Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 05/2014/TT-BXD ngày 09 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 2 Điều 17 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều

chính của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch 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 Thông tư này./.

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG

(Đã ký)

Phạm Hồng Hà

QUY CHẾ

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế 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 theo quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), bao gồm:

- a) Nhà chung cư thương mại;
 - b) Nhà chung cư xã hội, trừ nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều này;
 - c) Nhà chung cư phục vụ tái định cư;
 - d) Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại.
2. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại. 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 Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.
2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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 ở được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Nhà ở.
2. *Tòa nhà chung cư* là một khối nhà chung cư (có một hoặc một số đơn nguyên) được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. *Cụm nhà chung cư* là tập hợp từ hai tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch, hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có cùng hình thức một chủ sở hữu hoặc nhiều chủ sở hữu.
4. *Nhà chung cư có mục đích để ở* là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng chỉ sử dụng cho mục đích để ở.
5. *Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp* là nhà chung cư được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại.
6. *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 (sau đây gọi chung là chủ đầu tư).
7. *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.
8. *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.

9. *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 (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ).

10. *Nhà chung cư có một chủ sở hữu* là nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu đối với toàn bộ nhà chung cư và không có phân chia phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng.

11. *Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu* là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên, trong đó có phần sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu và có phần sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu.

12. *Phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa nhà chung cư.

13. *Phần sở hữu chung của khu căn hộ* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu căn hộ.

14. *Phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại* là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này.

15. *Phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư* là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu cụm nhà chung cư, bao gồm bể nước, máy phát điện, bể phốt, máy bơm nước, sân vườn công cộng (nếu có) và các công trình, thiết bị khác được xây dựng, lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt để sử dụng chung cho nhiều tòa nhà nhập vào cụm nhà chung cư.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.
2. 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, Quy chế này và pháp luật có liên quan.
3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. 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, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; 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.
4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải 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 Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.
5. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng 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 và Quy chế này; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.
6. 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, Quy chế này và pháp luật có liên quan.
7. 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.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ