

## BỘ XÂY DỰNG

**QUYẾT ĐỊNH của Bộ trưởng Bộ Xây dựng số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 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/NĐ-CP 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./.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng

NGUYỄN HỒNG QUÂN

**QUY CHẾ quản lý sử dụng nhà chung cư**

*(ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).*

## Chương I

## 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 hóa 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 hỏa...); 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 II

### 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 thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư; làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung;

2. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

3. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung;

4. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

5. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định;

6. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).

7. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

8. Kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

### Chương III

## TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

**Điều 14.** Trách nhiệm của chủ đầu tư:

1. Thông báo, hướng dẫn cho người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà chung cư nắm vững các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư quy định tại Quy chế này trước khi thực hiện việc bán hoặc cho thuê nhà chung cư.

2. Sau khi bán và cho thuê được trên 80% tổng số căn hộ trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chính quyền, công an phường, xã, thị trấn sở tại và các chủ sử dụng tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung liên quan để thông qua Hội nghị xem xét, quyết định (dự thảo nội quy sử dụng nhà chung cư; dự kiến nhân sự Ban quản trị, các khoản kinh phí phải đóng góp);

3. Khi chưa thành lập được Ban quản trị, chủ đầu tư có trách nhiệm đảm nhận thực hiện chức năng của Ban quản trị quy định tại Điều 16 của Quy chế này;

09640294

www.ThuVienPhapLuat.com \* Tel: 84-8-3845 6684 \* LawSofc

4. Lập kế hoạch và tổ chức (hoặc thuê đơn vị có tư cách pháp nhân) thực hiện bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư (trừ việc duy tu, bảo dưỡng quy định tại điểm 1.1 và 1.2, khoản 1, Điều 19 của Quy chế này do doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thực hiện).

Nội dung công tác bảo trì và nguồn vốn phục vụ bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2001/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2001 của Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng;

5. Hướng dẫn việc sử dụng các trang thiết bị trong nhà chung cư và tổ chức đào tạo, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý sử dụng nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

#### **Điều 15. Tổ chức quản lý nhà chung cư:**

1. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư đảm nhận việc quản lý và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư thông qua hợp đồng ký với Ban quản trị;

2. Trong trường hợp trên địa bàn chưa có doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm đảm nhận việc quản lý và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư.

#### **Điều 16. Ban quản trị:**

1. Ban quản trị là người đại diện cho các chủ sử dụng nhà chung cư nhằm bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của các chủ sử dụng trong nhà chung cư đó;

2. Mỗi khu nhà ở đồng bộ, khép kín, có ranh giới riêng biệt; mỗi cụm nhà chung cư hoặc một nhà chung cư độc lập được thành lập một Ban quản trị;

3. Thành viên Ban quản trị gồm các đại diện của chủ sử dụng, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý và công an phường, xã, thị trấn sở tại. Mỗi Ban quản trị ít nhất phải có 03 (ba) thành viên đại

diện cho các chủ sử dụng được bầu theo nguyên tắc đa số. Mỗi nhà chung cư trong khu nhà chung cư được xây dựng trước đây hoặc trong cụm nhà chung cư phải có ít nhất 01 (một) đại diện chủ sử dụng tham gia Ban quản trị. Cơ quan công an phường, xã, thị trấn sở tại; chủ đầu tư và doanh nghiệp quản lý cử 01 (một) đại diện tham gia Ban quản trị. Các thành viên Ban quản trị bầu trưởng Ban để điều hành các hoạt động trong nhiệm kỳ được giao. Nhiệm kỳ của Ban quản trị tối đa là 03 năm (36 tháng).

#### **4. Ban quản trị có nhiệm vụ:**

4.1. Theo dõi, giám sát việc thực hiện bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định;

4.2. Xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư phù hợp với tình hình, điều kiện cụ thể của nhà chung cư và các quy định của Quy chế này để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét, thông qua. Phối hợp với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư tổ chức họp thường kỳ và đột xuất Hội nghị nhà chung cư;

4.3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các chủ sử dụng liên quan tới công tác quản lý sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

4.4. Ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư để thực hiện việc quản lý và cung cấp các dịch vụ; giám sát hoạt động của doanh nghiệp quản lý nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký;

4.5. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương, tổ dân phố để thực hiện tốt việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

4.6. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao.

#### **5. Ban quản trị có quyền:**

5.1. Lựa chọn doanh nghiệp quản lý nhà chung cư; ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư; hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực thi đúng cam kết;

5.2. Các thành viên Ban quản trị được hưởng phụ cấp trách nhiệm theo quy định của Hội nghị nhà chung cư.

**Điều 17. Hội nghị nhà chung cư:**

1. Hội nghị nhà chung cư phải có ít nhất 70% đại diện các chủ sử dụng trong nhà chung cư đó tham dự; đồng thời có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư (hoặc doanh nghiệp quản lý nhà chung cư) và đại diện chính quyền, công an phường, xã, thị trấn sở tại. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm một lần. Trong trường hợp cần thiết thì Ban quản trị có thể triệu tập Hội nghị nhà chung cư đột xuất;

2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức nhằm:

2.1. Bầu mới, bổ sung, thay đổi các thành viên Ban quản trị;

2.2. Thông qua nội quy sử dụng và các quy định liên quan tới nội dung công việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

2.3. Kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

2.4. Quyết định các vấn đề cần thiết khác có liên quan.

**Điều 18. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư:**

1. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

2. Chủ đầu tư được phép thành lập doanh nghiệp quản lý nhà chung cư để đảm nhận việc quản lý và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư quy định tại Quy chế này;

3. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư được

nhận hợp đồng quản lý sử dụng và cung cấp các hoạt động dịch vụ cho nhiều nhà chung cư trên một hoặc nhiều địa bàn khác nhau; phối hợp với Ban quản trị trong việc xem xét, quyết định dừng cung cấp các hoạt động dịch vụ đối với các hộ không đóng góp các khoản thu theo quy định hoặc cố ý vi phạm các quy định quản lý sử dụng nhà chung cư; kết hợp với Ban quản trị để giải quyết những vấn đề phát sinh trong quản lý sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư (nếu có);

4. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thực hiện các nội dung công việc quản lý sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 19 của Quy chế này theo hợp đồng ký với Ban quản trị.

**Điều 19. Nội dung công việc quản lý sử dụng nhà chung cư, gồm:**

1. Quản lý sử dụng:

1.1. Quản lý sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các trang, thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư (cầu thang máy, trạm bơm nước, máy phát điện, hệ thống cấp, thoát nước và các trang thiết bị khác);

1.2. Quản lý sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư (hành lang, cầu thang bộ, tường, trần, mái nhà và các bộ phận khác);

1.3. Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ nhà;

1.4. Kiểm tra, đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện nội quy, quy chế ;

1.5. Các nội dung quản lý khác có liên quan.

2. Các công việc dịch vụ:

2.1. Bảo vệ an ninh, trật tự; trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô; quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải;

2.2. Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng

chung (bơm nước, vận hành thang máy, máy phát điện và các thiết bị khác);

2.3. Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ xung quanh nhà chung cư (nếu có);

2.4. Các dịch vụ khác có liên quan (nếu có).

#### Chương IV

### KINH PHÍ PHỤC VỤ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

**Điều 20.** Kinh phí phục vụ quản lý sử dụng nhà chung cư là khoản chi phí cần thiết để thực hiện công tác quản lý và khai thác, vận hành hệ thống trang thiết bị nhằm đảm bảo điều kiện về an ninh, trật tự, vệ sinh và sử dụng hiệu quả phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

**Điều 21.** Đối tượng phải đóng góp kinh phí:

Người đang trực tiếp sử dụng căn hộ (hoặc phần sở hữu riêng khác) trong nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí phục vụ quản lý sử dụng nhà chung cư đó.

**Điều 22.** Các khoản kinh phí phải đóng góp:

1. Kinh phí để thực hiện các công việc quản lý sử dụng nhà chung cư nêu tại khoản 1, Điều 19 và các công việc dịch vụ nêu tại các điểm 2.2, 2.3 và 2.4 khoản 2 Điều 19 của Quy chế này do Ban quản trị phối hợp với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thống nhất xác định trình Hội nghị nhà chung cư xem xét, chấp thuận;

2. Các loại phí an ninh, trật tự; phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô; phí vệ sinh nêu tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 19 của Quy chế này thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ số 57/2002/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2002 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh phí và lệ phí (mức thu các loại phí này do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định);

3. Các loại phí dịch vụ không thường xuyên, như: chi phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) do bên cung cấp dịch vụ và bên sử dụng dịch vụ tự thỏa thuận;

4. Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị (trừ các thành viên do chủ đầu tư và doanh nghiệp quản lý cử tham gia) thực hiện theo quy định của Hội nghị nhà chung cư.

**Điều 23.** Quản lý, sử dụng các khoản kinh phí đóng góp:

1. Người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm nộp theo định kỳ hàng tháng các khoản kinh phí quy định tại khoản 1 và 2 Điều 22 của Quy chế này cho doanh nghiệp quản lý nhà chung cư; nộp khoản kinh phí quy định tại khoản 4 Điều 22 của Quy chế này cho Ban quản trị;

2. Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư được sử dụng nguồn kinh phí do người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quy định của pháp luật về tài chính;

3. Ban quản trị có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc thu, chi tài chính phục vụ công tác quản lý sử dụng nhà chung cư.

#### Chương V

### GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ CÁC VI PHẠM

**Điều 24.** Giải quyết tranh chấp:

1. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu trong nhà chung cư do tòa án giải quyết;

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các hộ tự hòa giải hoặc Ban quản trị, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn sở tại tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án giải quyết;

3. Các tranh chấp liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Nếu không hòa giải được thì Ban quản trị có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Quy chế này hoặc báo cáo cơ quan chính quyền sở tại xem xét, giải quyết;

4. Các tranh chấp về hợp đồng kinh tế trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Quy chế này sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng kinh tế.

#### **Điều 25. Xử lý vi phạm:**

1. Người vi phạm các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

2. Người có hành vi bao che hoặc tạo điều kiện cho người khác vi phạm các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư trái với quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

### *Chương VI*

## **TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC CẤP ĐỐI VỚI CÔNG TÁC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 26.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

1. Tạo điều kiện hỗ trợ kinh phí bảo trì nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của các nhà chung cư trên địa bàn phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương;

2. Chỉ đạo các cơ quan chức năng có liên quan triển khai việc tiếp nhận và quản lý, khai thác, vận hành hệ thống kết cấu hạ tầng (bên ngoài nhà chung cư) trong các dự án nhà ở và khu đô thị mới theo đúng nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

3. Xem xét, quyết định việc phân giao trách nhiệm quản lý hành chính nhà chung cư trên từng địa bàn;

4. Ban hành cơ chế khuyến khích phát triển các doanh nghiệp quản lý chung cư để đáp ứng nhu cầu quản lý sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn; tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn để xác định mô hình quản lý có hiệu quả và có hình thức biểu dương, khen thưởng kịp thời theo thẩm quyền;

5. Xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

**Điều 27.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã thuộc tỉnh và các quận, huyện:

1. Theo dõi, kiểm tra và phát hiện những vấn đề vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư để xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét, giải quyết;

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt việc phân giao trách nhiệm quản lý hành chính nhà chung cư và thực hiện việc quản lý, khai thác, vận hành hệ thống kết cấu hạ tầng trong các dự án nhà ở hoặc khu đô thị mới trên địa bàn theo sự phân giao của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

3. Khen thưởng và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

**Điều 28.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn:

1. Theo dõi, kiểm tra và giải quyết những vấn



đề vương mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp trên xem xét, giải quyết;

2. Phối hợp với các Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn giải quyết những vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

3. Tạo điều kiện thuận lợi hỗ trợ các doanh nghiệp quản lý nhà chung cư thực hiện tốt công tác quản lý và cung cấp các hoạt động dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn;

4. Khen thưởng và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

### Chương VII

## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 29.** Quy chế này có hiệu lực sau mười lăm ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Các quy định về quản lý và sử dụng nhà ở trước đây áp dụng đối với nhà chung cư trái với nội dung quy định của Quy chế này đều bãi bỏ.

Đối với các dự án có nhiều loại nhà ở khác nhau, có hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ và có hàng rào bảo vệ phân định ranh giới riêng biệt thì chủ đầu tư có thể căn cứ theo nội dung của Quy chế này để quy định cụ thể việc quản lý sử dụng nhà ở và hệ thống hạ tầng trong dự án phù hợp với tình hình thực tế.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét, sửa đổi, bổ sung.

**Điều 30.** Giao Cục Quản lý nhà chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan hướng dẫn, triển khai thực hiện Quy chế này; tổng hợp các ý kiến phản ánh của các cơ quan có

liên quan về những vấn đề vướng mắc phát sinh và nghiên cứu đề xuất việc sửa đổi, bổ sung Quy chế cho phù hợp; phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương và các chủ đầu tư tổ chức việc tập huấn cho các Ban quản trị và các đơn vị, cá nhân có liên quan về công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên phạm vi toàn quốc./.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng

NGUYỄN HỒNG QUÂN

### BỘ Y TẾ

**THÔNG TƯ số 02/2003/TT-BYT ngày 28/3/2003** hướng dẫn thực hiện Chương trình phối hợp hoạt động đẩy mạnh chăm sóc và bảo vệ sức khỏe nhân dân trong phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa”.

*Thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 Ban chấp hành Trung ương Đảng (Khóa VIII) về xây dựng và phát triển nền văn hóa Việt Nam tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc và Quyết định số 730/2002/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/8/2002 về việc thành lập Ban chỉ đạo cuộc vận động phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa”, ngày 23/01/2003 Bộ Y tế, Bộ Văn hóa - Thông tin và Ban thường trực Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đã ký kết Chương trình phối hợp hoạt động đẩy mạnh phong trào chăm sóc và bảo vệ sức khỏe nhân dân trong cuộc vận động “Toàn dân đoàn kết*