

Số: **7617** /SXĐ-QLN

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 -10- 2008*

V/v triển khai thực hiện việc quản lý, sử dụng và phân hạng nhà chung cư trên địa bàn thành phố theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng .

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các quận, huyện;
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn;
- Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn;
- Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố;
- Các Đơn vị quản lý nhà quận, huyện;
- Các Đơn vị đầu tư xây dựng, quản lý công trình chung cư trên địa bàn thành phố;
- Các cơ quan Báo, Đài.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 3872/UBND-ĐTMT ngày 19/06/2008 về việc giao Sở Xây dựng triển khai, hướng dẫn thực hiện việc phân hạng, quản lý, sử dụng nhà chung cư, Sở Xây dựng đã xin ý kiến Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung còn vướng mắc, đồng thời đã mời Bộ Xây dựng trực tiếp triển khai, tập huấn Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư cho các Sở, Ngành thành phố; Ủy ban nhân dân và các cơ quan, đơn vị có liên quan của các quận, huyện và gần 100 doanh nghiệp có đầu tư xây dựng hoặc quản lý nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

Đồng thời, nhằm triển khai thực hiện tốt Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng xin lưu ý một số vấn đề như sau:

### **I. VỀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 08/2008/QĐ-BXD NGÀY 28/05/2008 CỦA BỘ XÂY DỰNG:**

Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Quyết định 08/2008/QĐ-BXD), có hiệu lực từ ngày 26/06/2008, nhằm nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự; tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong các khu nhà chung cư; duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh – môi trường của nhà chung

cư; đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Nội dung của Quyết định 08/2008/QĐ-BXD tương đối đầy đủ và chi tiết, cần phải được nghiên cứu triển khai một cách toàn diện, Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị quan tâm thực hiện ngay một số nội dung sau:

### **1. Hội nghị nhà chung cư:**

- Tại Khoản 2 Điều 11 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD quy định: “*Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại) thì Chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Trường hợp nhà chung cư không xác định được Chủ đầu tư thì đơn vị đang quản lý nhà chung cư đó hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp quận) có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu*”.

- Tình hình thực tế tại thành phố có các chung cư đã được đưa vào sử dụng từ trước giải phóng, sau ngày giải phóng và các chung cư đang bắt đầu đưa vào sử dụng. Do đó, bên cạnh sự chủ động của chủ đầu tư và đơn vị đang quản lý nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp quận cần quan tâm chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp phường vận động, hỗ trợ hoặc chuẩn bị để Ủy ban nhân dân cấp quận chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo đúng quy định, nhất là tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

- Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư cần tránh biểu hiện hình thức, chú trọng đi sâu vào các nội dung và đảm bảo các nguyên tắc được quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 11 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD.

### **2. Ban quản trị nhà chung cư:**

- Tại Khoản 4 Điều 12 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD quy định: “*Trong vòng 15 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp quận để được công nhận. Trong vòng 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản đăng ký của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp quận phải ra quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận*”.

- Vì đây là vấn đề mới, nên vừa qua tại thành phố đã xảy ra tình trạng lúng túng trong việc đề cử, bầu cử và công nhận Ban quản trị nhà chung cư. Theo khảo sát thực tế, hiệu quả hoạt động của các Ban quản trị nhà chung cư hiện có cũng rất khác nhau, nhìn chung chưa đáp ứng được yêu cầu của tình hình thực tế.

- Ủy ban nhân dân cấp quận cần quan tâm chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp phường theo dõi, hỗ trợ để Hội nghị nhà chung cư bầu ra được Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thành phần quy định tại Khoản 1 Điều 12 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD. Đồng thời, tạo điều kiện để Ban quản trị nhà chung cư đi vào hoạt động ổn định, thực hiện đầy đủ trách nhiệm, quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư và theo đúng nguyên tắc quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 12 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD.

### **3. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư:**

- Tại Khoản 1 Điều 9 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD đã quy định rất chi tiết về những nội dung chính của Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

- Tại Khoản 2 Điều 9 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD cũng đã quy định về chủ thể và thời điểm xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, cụ thể là:

*“2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:*

*a) Trường hợp nhà chung cư được bán từ ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, trước khi bán, Chủ đầu tư xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này và thông báo cho Bên m. Bản nội quy này được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời c. hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư.*

*b) Trường hợp nhà chung cư được bán trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị (nếu đã thành lập) hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm soạn thảo Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này để thông qua trong Hội nghị nhà chung cư. Trong trường hợp này, Bản nội quy phải phù hợp với nội dung quyết định đầu tư, nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) và những thỏa thuận, cam kết bằng văn bản giữa Bên bán và Bên mua khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, diện tích thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư (nếu có).*

*3. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu:*

*Chủ sở hữu nhà chung cư phải căn cứ vào những nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này để xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế của nhà chung cư đó và thông báo công khai với người sử dụng nhà chung cư”.*

- Như vậy, tùy theo trường hợp cụ thể nêu trên, một trong các chủ thể gồm Chủ đầu tư, Ban quản trị, Chủ sở hữu hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư có trách nhiệm xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. Đồng thời, cần chú ý là phải thông qua Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp chung cư có nhiều chủ sở hữu và chung cư được bán trước ngày Quyết định 08/2008/QĐ-BXD có hiệu lực thi hành.

#### **4. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư:**

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại Điều 17 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD, trong đó tại Điểm a Khoản 2 có quy định: “*Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định mức thu tối đa (giá trần) kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn*”.

- Sở Xây dựng đang phối hợp Sở Tài chính và các ban ngành có liên quan dự thảo, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định mức thu tối đa (giá trần) theo quy định. Tuy nhiên trước mắt, nhằm tránh xáo trộn và ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư hiện nay, đề nghị Chủ đầu tư, Ban quản trị, chủ sở hữu hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư tiếp tục huy động kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo hình thức tự trang trải, để quản lý vận hành nhà chung cư trên nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí. Cần chú ý về mức thu, quản lý, mức chi đảm bảo chặt chẽ, tránh phát sinh khiếu nại.

## **II. VỀ THÔNG TƯ SỐ 14/2008/TT-BXD NGÀY 02/06/2008 CỦA BỘ XÂY DỰNG:**

Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Thông tư 14/2008/TT-BXD), có hiệu lực từ ngày 03/07/2008, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế, tạo điều kiện để các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có cơ sở phân hạng nhà chung cư khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản.

Nội dung Phụ lục đính kèm Thông tư 14/2008/TT-BXD đã hướng dẫn việc đánh giá, phân hạng chung cư theo các tiêu chí cụ thể, chi tiết, Sở Xây dựng đề nghị các chủ đầu tư, cơ quan, đơn vị có liên quan lưu ý một số nội dung sau:

### **1. Thời điểm thực hiện phân hạng nhà chung cư:**

Thời điểm thực hiện việc phân hạng nhà chung cư phải theo đúng quy định tại Khoản 3 Mục I Thông tư 14/2008/TT-BXD, cụ thể là: “*Việc đánh giá, phân hạng nhà chung cư được thực hiện sau khi có dự án và thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; được thực hiện đối với từng chung cư độc lập (có một hoặc nhiều đơn nguyên liên nhau thành một khối). Sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng, thì việc đánh giá phân loại vẫn phải đảm bảo các tiêu chí của Thông tư này*”.

### **2. Đối tượng áp dụng:**

Đối tượng áp dụng được quy định tại Khoản 4 Mục I Thông tư 14/2008/TT-BXD, cụ thể là: “*Tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản có xây dựng nhà chung cư nhằm mục đích kinh doanh; tổ*

chức, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê - mua nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại; tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản; tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý và phát triển nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại. Không áp dụng Thông tư này đối với nhà chung cư là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Nhà nước hoặc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng".

### **3. Tiêu chí phân hạng nhà chung cư:**

- Việc phân hạng nhà chung cư phải được đánh giá đúng thực tế, theo đúng các tiêu chí tại Phụ lục đính kèm Thông tư 14/2008/TT-BXD.

- Kể từ Thông tư 14/2008/TT-BXD có hiệu lực, việc phân hạng nhà chung cư chỉ gồm bốn hạng là: Hạng 1 (cao cấp), 2, 3, 4. Do đó, các tổ chức, cá nhân khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản chỉ phân hạng nhà chung cư và công bố theo bốn hạng nêu trên nếu đạt được các tiêu chí theo quy định, không sử dụng một cách tùy tiện các từ ngữ như chung cư siêu cao cấp, chung cư sinh thái, căn hộ cao cấp.

### **4. Xử lý vi phạm:**

Việc xử lý vi phạm được quy định tại Khoản 3 Mục III Thông tư 14/2008/TT-BXD, cụ thể là: "*Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Thông tư này, tùy theo mức độ sẽ phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường. Các tranh chấp về hợp đồng giao dịch nhà ở liên quan đến việc phân hạng nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải; nếu hòa giải không thành thì giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự*".

## **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

Trên địa bàn thành phố, tỷ lệ nhà chung cư trước đây không nhiều, tuy nhiên việc quản lý sử dụng nhà chung cư cũng đã bộc lộ nhiều mặt hạn chế, nguyên nhân do công tác tổ chức quản lý của các cơ quan Nhà nước chưa được quan tâm đúng mức, chưa phát huy một cách đầy đủ vai trò tự quản của Ban quản trị nhà chung cư và nhất là chưa phát huy được ý thức tự giác của các hộ gia đình sử dụng nhà chung cư.

Tình hình hiện nay, thành phố đang và sẽ phát triển nhà chung cư ngày càng nhiều hơn, do đó Sở Xây dựng kiến nghị:

- Ủy ban mặt trận Tổ quốc, các Đoàn thể cấp thành phố, cấp quận và cấp phường và các cơ quan Báo, Đài hỗ trợ tuyên truyền, vận động các đơn vị, cá nhân có liên quan nghiên cứu, quán triệt và thực hiện tốt nội dung Quyết định 08/2008/QĐ-BXD và Thông tư 14/2008/TT-BXD.

- Ủy ban nhân dân cấp quận quan tâm thực hiện tốt các nội dung theo thẩm quyền quy định, đồng thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp phường vận động, hỗ trợ và trực tiếp tham gia cùng với các đơn vị, cá nhân có liên quan


trong việc tổ chức thực hiện Quyết định 08/2008/QĐ-BXD và Thông tư 14/2008/TT-BXD.

Trong quá trình thực hiện việc quản lý, sử dụng, phân hạng nhà chung cư, nếu có phát sinh khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị kịp thời phản ánh để Sở Xây dựng phối hợp giải quyết theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBND.TP (để b/c);
  - BGĐ Sở XD;
  - Lưu: VP,QLN.
- DT-VT: Thảo(Triengkhai QĐ08/22-9-2008).

**KT.GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**SỞ**  
**XÂY DỰNG**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



*(Handwritten signature)*

---

**Nguyễn Văn Danh**