

QUẢN LÝ VẬN HÀNH, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ



ThS. Nguyễn Hồng Thanh
ng_hong_thanh@yahoo.com

<http://sites.google.com/site/hongthanhweb>

NỘI DUNG BÀI GIẢNG

1

- Những cơ sở pháp lý của công việc bảo trì

2

- Trình tự thực hiện công việc bảo trì

3

- Kinh phí bảo trì chung cư

4

- Bảo hành nhà chung cư

5

- Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa các bên

SỰ HAO MÒN CỦA CÔNG TRÌNH

- Công trình luôn bị hao mòn dần:
 - ✓ Dưới tác động của người sử dụng.
 - ✓ Bởi ảnh hưởng của thiên nhiên, khí hậu.



BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- Bảo trì công trình xây dựng nhằm bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình **theo quy định của thiết kế** trong quá trình khai thác sử dụng.
- Nội dung bảo trì công trình xây dựng có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc:
 - ✓ Kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng;
 - ✓ **Bảo dưỡng và sửa chữa** công trình nhưng không bao gồm các hoạt động làm thay đổi công năng, quy mô công trình.

CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA VIỆC BẢO TRÌ

- Luật Xây dựng; Luật Nhà ở.
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.
- Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 Hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình.
- Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 về Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (sửa đổi bởi Thông tư số 05/2014/TT-BXD ngày 09/5/2014).

TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH



- Bên bán nhà (trong thời hạn bảo hành nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra).
- Chủ sở hữu công trình.
- Người quản lý công trình hoặc người sử dụng công trình khi được chủ sở hữu ủy quyền.

TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

- Đối với nhà ở có nhiều chủ sở hữu:
 - ✓ Các chủ sở hữu bảo trì phần sở hữu riêng.
 - ✓ **Thỏa thuận** đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung.



Người có trách nhiệm bảo trì phải **chịu trách nhiệm** trước pháp luật về sự cố hay xuống cấp của công trình do không thực hiện bảo trì công trình.

CÁC HẠNG MỤC BẢO TRÌ

- Kết cấu công trình: phần xây dựng, phần kết cấu, phần sơn bảo vệ công trình, phần nền móng...
- Hệ thống cấp nước: hệ thống đường ống, hệ thống máy bơm, hệ thống bồn chứa, hệ thống van vòi cho các nhà vệ sinh.
- Hệ thống thoát nước: Hệ thống đường ống thoát nước, hệ thống các miệng thu nước (nước sinh hoạt, nước mưa), hệ thống hầm chứa nước thải, hệ thống máy bơm nước thải.

CÁC HẠNG MỤC BẢO TRÌ

- Hệ thống điện: hệ thống tủ bảng điện, hệ thống thanh dẫn chính (busway), hệ thống dây cáp điện, hệ thống đóng cắt chuyển nguồn tự động, hệ thống tụ bù, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống đèn chiếu sáng khẩn cấp.
- Hệ thống điện nhẹ: hệ thống âm thanh thông báo, hệ thống camera quan sát, hệ thống an ninh.
- Máy phát điện dự phòng: hệ thống lọc gió, nước làm mát, dầu máy, nhớt máy, bình accu.

CÁC HẠNG MỤC BẢO TRÌ

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: hệ thống báo cháy tự động, hệ thống đầu phun chữa cháy tự động, hệ thống đường ống chữa cháy, hệ thống máy bơm chữa cháy.
- Hệ thống điều hoà không khí: hệ thống quạt cấp gió tươi, hệ thống quạt gió thải, hệ thống quạt tạo áp cầu thang, hệ thống các dàn nóng, hệ thống các dàn lạnh, hệ thống điều khiển.
- Hệ thống thang máy: động cơ, thắng, tủ điều khiển, nguồn điện dự phòng.

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN BẢO TRÌ



Lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình



Lập kế hoạch và dự toán kinh phí bảo trì công trình



Thực hiện bảo trì và quản lý chất lượng công việc bảo trì



Đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành công trình



Lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình

LẬP QUY TRÌNH BẢO TRÌ

- Nhà thầu **thiết kế**: lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình, bộ phận công trình do mình thiết kế cùng với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở.
- Nhà thầu cung cấp thiết bị: lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì đối với thiết bị do mình cung cấp trước khi lắp đặt vào công trình.
- Trường hợp các nhà thầu trên **không lập được** quy trình bảo trì thì chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn khác có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để lập quy trình bảo trì.

C. TRÌNH CHƯA CÓ QUY TRÌNH BẢO TRÌ

- Khảo sát, kiểm tra và đánh giá chất lượng hiện trạng công trình.
- Lập quy trình bảo trì công trình:
Chủ sở hữu (hoặc người được ủy quyền) phải tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình đối với công trình đang sử dụng.
- Phạt tiền 30 triệu ÷ 40 triệu đồng: không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy trình bảo trì trước khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng (Nghị định 121/2013).

NỘI DUNG QUY TRÌNH BẢO TRÌ

- Các thông số kỹ thuật, công nghệ của công trình, bộ phận công trình và thiết bị công trình;
- Quy định đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình;
- Quy định nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình;
- Quy định thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ các thiết bị lắp đặt vào công trình;
- Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp;

NỘI DUNG QUY TRÌNH BẢO TRÌ

- Quy định **thời gian sử dụng** của công trình;
- Quy định về nội dung, thời gian đánh giá định kỳ đối với công trình phải đánh giá an toàn trong quá trình khai thác sử dụng;
- Xác định **thời điểm, đối tượng và nội dung** cần kiểm định định kỳ;
- Quy định **thời điểm, phương pháp, chu kỳ** quan trắc đối với công trình có yêu cầu quan trắc;
- Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình xây dựng.

PHÊ DUYỆT QUY TRÌNH BẢO TRÌ

- Chủ đầu tư: tổ chức thẩm định và phê duyệt quy trình bảo trì công trình trước khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.
- Chủ đầu tư có thể thuê tư vấn thẩm tra quy trình bảo trì công trình do nhà thầu thiết kế lập để làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt.
- Không bắt buộc phải lập quy trình bảo trì riêng cho từng công trình cấp III trở xuống, nhà ở riêng lẻ và công trình tạm.

KẾ HOẠCH BẢO TRÌ

- Kế hoạch bảo trì được lập hằng năm:
 - ✓ Tên công việc thực hiện;
 - ✓ Thời gian thực hiện;
 - ✓ Phương thức thực hiện;
 - ✓ Chi phí thực hiện.
- Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm lập và phê duyệt kế hoạch bảo trì.

Đối với công trình có nhiều chủ sở hữu → thỏa thuận kế hoạch bảo trì phân sở hữu chung.

CÔNG TÁC BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA

- Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền bảo trì tự tổ chức thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình (nếu đủ điều kiện năng lực) hoặc thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện.
- Việc kiểm tra có thể được thực hiện thường xuyên hoặc định kỳ bằng trực quan hoặc bằng các số liệu quan trắc nhằm đánh giá hiện trạng, phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp, hư hỏng → bảo dưỡng.

CÔNG TÁC BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA

- Công tác bảo dưỡng công trình phải quy định cụ thể các bước thực hiện phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình.
 - Sửa chữa định kỳ công trình:
 - ✓ Sửa chữa hư hỏng
 - ✓ Thay thế bộ phận công trình, thiết bị công trình và thiết bị công nghệ bị hư hỏng
- thực hiện theo quy trình bảo trì.

CÔNG TÁC BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA

- Sửa chữa đột xuất công trình:
 - ✓ Hư hỏng do chịu các tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác.
 - ✓ Khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.
- Kết quả kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa công trình phải được ghi chép và lập hồ sơ để quản lý và theo dõi.

QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG BẢO TRÌ

- Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm:
 - ✓ Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác thi công sửa chữa.
 - ✓ Lập, quản lý và lưu giữ hồ sơ sửa chữa công trình theo quy định của pháp luật.
- Công việc sửa chữa công trình phải được bảo hành không ít hơn 6 tháng đối với công trình từ cấp II trở xuống và không ít hơn 12 tháng đối với công trình từ cấp I trở lên.

KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- Kiểm định theo quy trình bảo trì công trình;
- Khi phát hiện thấy chất lượng công trình có những hư hỏng, có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn;
- Khi có yêu cầu đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình phục vụ cho việc lập quy trình bảo trì;
- Khi cần có cơ sở để quyết định việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình đối với các công trình đã hết tuổi thọ thiết kế hoặc làm cơ sở cho việc cải tạo, nâng cấp công trình.

QUAN TRẮC CÔNG TRÌNH

- Quan trắc công trình là hoạt động theo dõi, đo đạc, ghi nhận sự biến đổi về hình học, biến dạng, chuyển dịch và các thông số kỹ thuật khác của công trình và môi trường xung quanh theo thời gian.
- Công trình bắt buộc phải được quan trắc:
 - ✓ Công trình có dấu hiệu lún, nứt, nghiêng và các dấu hiệu bất thường khác có khả năng gây sập đổ.
 - ✓ Công trình cấp I trở lên.
 - ✓ Các công trình quan trọng quốc gia, công trình khi xảy ra sự cố có thể dẫn tới thảm họa.

QUAN TRẮC CÔNG TRÌNH

- Nhà thầu thiết kế phải nêu trong quy trình bảo trì:
 - ✓ Các vị trí quan trắc;
 - ✓ Thông số quan trắc và giá trị giới hạn của các thông số (biến dạng nghiêng, lún, nứt, võng...);
 - ✓ Thời gian quan trắc; số lượng chu kỳ đo.
- Trường hợp số liệu quan trắc đạt đến giá trị giới hạn hoặc có dấu hiệu bất thường → tổ chức đánh giá an toàn công trình, an toàn khai thác sử dụng và có biện pháp xử lý kịp thời.

HỒ SƠ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

1. Các tài liệu phục vụ công tác bảo trì (quy trình bảo trì, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị);
2. Kế hoạch bảo trì;
3. Kết quả kiểm tra công trình;
4. Kết quả bảo dưỡng, sửa chữa công trình;
5. Kết quả quan trắc, kết quả kiểm định chất lượng công trình (nếu có);
6. Kết quả đánh giá an toàn chịu lực và vận hành công trình trong quá trình sử dụng (nếu có).

THỜI HẠN SỬ DỤNG CHUNG CỤ

- Thời hạn sử dụng được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (nhà nước bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định).
- Khi hết niên hạn sử dụng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định:
 - ✓ Trường hợp còn bảo đảm: tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định.
 - ✓ Trường hợp bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn: phá dỡ.

XỬ LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KHÔNG ĐẢM BẢO AN TOÀN SỬ DỤNG

- Kiểm tra lại hiện trạng công trình;
- Tổ chức kiểm định chất lượng c.trình (nếu cần);
- Hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn nếu công trình có nguy cơ sập đổ;
- Báo cáo ngay với chính quyền địa phương;
- Sửa chữa những hư hỏng có nguy cơ làm ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, an toàn vận hành của công trình hoặc phá dỡ công trình khi cần thiết.

PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ

- Nhà bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.
- Nhà thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất.
- Nhà chung cư được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư.

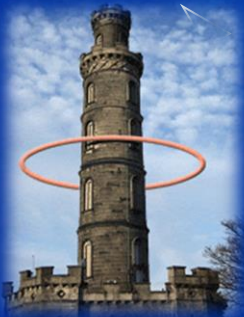
LOẠI – CẤP – HẠNG CÔNG TRÌNH



Phân cấp công trình dân dụng: Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.



Phân hạng nhà chung cư: Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/6/2008.



Công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng: Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015.

KINH PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

- Ngân sách nhà nước phân bổ hàng năm đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- Nguồn thu **phí sử dụng công trình** xây dựng ngoài ngân sách nhà nước;
- Nguồn vốn của **chủ đầu tư, chủ sở hữu** đối với các công trình kinh doanh;
- Nguồn **đóng góp và huy động** của các tổ chức, cá nhân;
- Các nguồn vốn hợp pháp khác.

PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- Chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao.
- Đối với phần mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng (trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung) thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- Trường hợp kinh phí bảo trì không đủ: đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
- Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng trước ngày 01/7/2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí; mức đóng góp kinh phí có thể được **nộp hằng tháng** vào tài khoản tiền gửi do Ban quản trị nhà chung cư lập **hoặc được đóng khi phát sinh** công việc cần bảo trì.

PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng **sau ngày 01/7/2006** mà trong hợp đồng không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì.
- Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau, được quản lý, vận hành độc lập thì các bên thỏa thuận trong hợp đồng việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.



Vách ngăn giữa hai căn hộ.
Tòa nhà đưa vào sử dụng năm 2009

DỰ TOÁN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

- Dự toán bảo trì được lập căn cứ trên cơ sở khối lượng các công việc xác định theo kế hoạch bảo trì và đơn giá xây dựng;
- Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán bảo trì đối với các công trình.
- Tham khảo Thông tư số **11/2012/TT-BXD** ngày 25/12/2012 về Lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng.

CÁC KHOẢN MỤC CHI PHÍ

- Lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì.
- Lập kế hoạch bảo trì công trình.
- Kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất.
- Quan trắc công trình đối với các công trình có yêu cầu quan trắc.
- Bảo dưỡng công trình.
- Kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết.
- Sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất.
- Lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình.

BẢO HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

1 Thời hạn bảo hành nhà chung cư

2 Mức tiền bảo hành nhà chung cư

3 Trách nhiệm của các bên về bảo hành nhà chung cư

THỜI HẠN BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

- Không ít hơn 24 tháng đối với công trình cấp I trở lên.
- Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình cấp còn lại.
- Thời hạn bảo hành công trình nhà ở:
 - ✓ Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng.
 - ✓ Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

MỨC TIỀN BẢO HÀNH

- Nhà thầu nộp tiền bảo hành theo các mức:
 - ✓ 3% giá trị hợp đồng đối với công trình cấp I;
 - ✓ 5% giá trị hợp đồng đối với công trình còn lại.
- Nhà thầu chỉ được hoàn trả tiền bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.



NỘI DUNG BẢO HÀNH

- Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ THẦU VỀ BẢO HÀNH

- Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của chủ đầu tư và phải chịu mọi phí tổn khắc phục.
- Từ chối bảo hành trong các trường hợp:
 - ✓ Công trình xây dựng và thiết bị công trình hư hỏng không phải do lỗi của nhà thầu gây ra.
 - ✓ Chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng bị cơ quan nhà nước buộc tháo dỡ.
 - ✓ Sử dụng thiết bị, công trình xây dựng sai quy trình vận hành.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VỀ BẢO HÀNH

- Kiểm tra tình trạng công trình, phát hiện hư hỏng để yêu cầu nhà thầu sửa chữa, thay thế.

Trường hợp các nhà thầu không đáp ứng được việc bảo hành thì chủ đầu tư có quyền thuê nhà thầu khác thực hiện. Kinh phí thuê được lấy từ tiền bảo hành công trình xây dựng.

- Giám sát và nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu.
- Xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu.

TRÁCH NHIỆM VÀ CƠ CHẾ PHỐI HỢP GIỮA CÁC BÊN

1 Chính quyền địa phương

2 Chủ đầu tư

3 Ban quản trị chung cư

4 Đơn vị quản lý vận hành

5 Chủ các căn hộ chung cư

CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG

- Chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức thực hiện, kiểm tra, thanh tra công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn theo chức năng nhiệm vụ được giao.
- UBND cấp tỉnh + Bộ chuyên ngành tổ chức kiểm tra việc tuân thủ quy định bảo trì:
 - ✓ Kiểm tra xác suất đối với tất cả các công trình;
 - ✓ Kiểm tra định kỳ tối thiểu 5 năm 1 lần đối với công trình chung cư.

NỘI DUNG KIỂM TRA VỀ BẢO TRÌ

- Việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình.
- Việc tuân thủ quy định bảo trì công trình.
- Việc báo cáo thực hiện bảo trì công trình.
- Việc thực hiện các quy định trong trường hợp công trình hết tuổi thọ thiết kế.
- Việc thực hiện quan trắc đối với các công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc.

XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng:

- ✓ Tự ý coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức;
- ✓ Đục phá, cải tạo, tháo dỡ kết cấu của phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng;
- ✓ 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;
- ✓ Phân chia, chuyển đổi mục đích sử dụng phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng:

- ✓ Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường;
- ✓ Sử dụng kinh phí quản lý vận hành hoặc kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư không đúng quy định;
- ✓ Sử dụng màu sắc sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái quy định.

(Tham khảo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 về xử phạt vi phạm hành chính ...)

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.
- Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.
- Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư.
- Cử người tham gia Ban quản trị.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định.

Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp: bàn giao các công trình hạ tầng khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác.

- Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ



- Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư và thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư.
- Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

- Chung cư có **dưới 20 căn hộ** thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc **có hoặc không** thành lập Ban quản trị.
- Chung cư có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư.
- Thành phần Ban quản trị gồm đại diện các chủ sở hữu, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị có thể gồm cả người sử dụng.

BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

- Ban quản trị có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản.
- Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo **mô hình** Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu.
- Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị, các chủ sở hữu, người sử dụng **không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã**.

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

- Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này.
- Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư lựa chọn.

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

- Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở và giám sát hoạt động bảo trì (Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác);
- Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ → phối hợp xem xét, giải quyết;
- Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư.

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

- Thực hiện đúng quy chế hoạt động, **không được tự bãi miễn hoặc bổ sung** thành viên Ban quản trị;
- Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định;
- Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

- Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;
- Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

- Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nếu:
 - ✓ Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc
 - ✓ Có chức năng, năng lực nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc
 - ✓ Tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị.
- Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung.

QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

- Đối với nhà chung cư **có thang máy** thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.
- Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định **tự quản lý vận hành hoặc thuê** đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.
- Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định.

ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư.
- Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư (kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường).
- Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở (xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị) và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng về quản lý vận hành nhà chung cư.

NHIỆM VỤ CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VỀ HỆ THỐNG KỸ THUẬT

- Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (hệ thống điện, nước,..) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư.
- Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư, hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung.

NHIỆM VỤ CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VỀ HỆ THỐNG KỸ THUẬT

- Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận hệ thống cấp điện, hệ thống điện, hệ thống trang thiết bị cấp, thoát nước trong và ngoài nhà của nhà chung cư.
- Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư.
- Sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của hệ thống kỹ thuật bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường.

NHIỆM VỤ CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VỀ HỆ THỐNG KỸ THUẬT

- Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định của Quy chế.
- Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật và lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ này.

QUYỀN CỦA CHỦ SỞ HỮU TRONG VIỆC BẢO TRÌ, CẢI TẠO



- Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành nghề xây dựng thực hiện.
- Yêu cầu các cơ quan chức năng cấp phép và tạo điều kiện cho việc cải tạo nhà ở khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU TRONG VIỆC BẢO TRÌ, CẢI TẠO

- Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ.
- Bồi thường thiệt hại do việc bảo trì, cải tạo nhà ở gây ra.
- Nếu hiện trạng nhà ở có thay đổi so với nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp → xin xác nhận lại.

CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, bảo trì không đúng quy định và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

4. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

5. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
6. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư.
7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

PHẦN THẢO LUẬN

1. Báo Thanh tra Việt Nam ngày 06/10/2013:

- ✓ Phí bảo trì chung cư Keangnam (chưa tính phần diện tích chủ đầu tư giữ lại): khoảng 200 tỉ đồng.
- ✓ Khi cư dân yêu cầu chủ đầu tư trả số tiền này về cho ban quản trị: chủ đầu tư phớt lờ.
- ✓ Hiện không có chế tài ?

2. Khi nào chủ đầu tư phải nộp phí bảo trì cho phần diện tích giữ lại ?



BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ

- Chủ đầu tư phải mở một tài khoản để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nộp.

Khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải **ghi rõ tên tài khoản** là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn.

- Chủ đầu tư phải ghi thống nhất tài khoản đã mở **trong hợp đồng** mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng.

BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ

- Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị;
- Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành và các mục đích khác.
- Ban quản trị có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm.

BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ

- Trường hợp CĐT **không bàn giao** kinh phí bảo trì hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn:
 - ☞ Ban quản trị có văn bản **đề nghị** UBND cấp tỉnh.
 - ☞ UBND cấp tỉnh ban hành quyết định **cưỡng chế** thu hồi kinh phí bảo trì.
 - ☞ Nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì UBND cấp tỉnh phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền **điều tra, xử lý** theo quy định của pháp luật.