

Số: 295 /SXD-QLN

Cần Thơ, ngày 01 tháng 02 năm 2019

V/v hướng dẫn triển khai thực hiện
Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày
09/10/2018

Kính gửi:

- Các Sở ban ngành thành phố;
- Công an thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện;
- Các Chủ đầu tư, các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ tại Công văn số 14/VPUB-XDĐT ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao Sở Xây dựng hướng dẫn các đơn vị tổ chức triển khai thực hiện Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư;

Sở Xây dựng hướng dẫn triển khai thực hiện cụ thể như sau:

1. Đề nghị các Sở, ban ngành; Công an thành phố; Ủy ban nhân dân quận, huyện; Các Chủ đầu tư, các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư:

Nghiên cứu kỹ và triển khai thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về nhà ở chung cư được quy định tại các văn bản: Luật Nhà ở năm 2014; 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; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng (sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

Trong đó có một số vấn đề cần lưu ý như sau:

- Các hành vi bị nghiêm cấm có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở; Điều 35 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Việc quản lý, sử dụng, bảo trì nhà chung cư được quy định từ Điều 98 đến Điều 109 Luật Nhà ở; từ Điều 35 đến Điều 37 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và toàn bộ nội dung Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi). Trong đó lưu ý về trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; xây dựng nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; bàn giao kinh phí bảo trì, hồ sơ nhà chung cư; công bố mức giá dịch vụ, v.v...

- Việc giao dịch về nhà ở chung cư phải tuân thủ các quy định từ Điều 117 đến Điều 158 Luật Nhà ở; Điều 72, 73 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở chung cư cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải đảm bảo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở; Khoản 3 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm được quy định tại Khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở; Khoản 9 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD

2. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Rà soát, kiểm tra và đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp mua căn hộ chung cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật trên địa bàn;

b) Rà soát việc sử dụng đất xây dựng chung cư đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

3. Đề nghị Công an thành phố:

a) Chỉ đạo các đơn vị nghiệp vụ trực thuộc tại quận, huyện tăng cường công tác kiểm tra phòng chống cháy, nổ; tổ chức tập huấn, diễn tập nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy cho cư dân;

b) Thường xuyên kiểm tra, rà soát các cơ sở có nguy cơ cháy cao trên địa bàn, đặc biệt là các chung cư cao tầng có đông dân cư sinh sống, kịp thời phát hiện chấn chỉnh, khắc phục các vi phạm;

c) Chỉ đạo các đơn vị nghiệp vụ trực thuộc tăng cường công tác quản lý an ninh trật tự, đăng ký tạm trú, tạm vắng tại các chung cư trên địa bàn;

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện:

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TTB XD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư.

b) Ban hành quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; Theo dõi và đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị nhà chung cư khi hết nhiệm kỳ.

c) Chủ động giải quyết các vướng mắc, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư theo đúng các quy định của pháp luật không để tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, vượt cấp.

d) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

5. Các Chủ đầu tư, các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư:

a) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

b) Thực hiện trách nhiệm báo cáo đầy đủ, chính xác, thường xuyên các thông tin quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Sở Xây dựng.

c) Ban hành quy định về phòng cháy và chữa cháy; Tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về phòng cháy và chữa cháy cho người dân sinh sống tại các khu chung cư; Thực hiện nghiêm và duy trì các điều kiện an toàn phòng cháy, chữa cháy; Thường xuyên tự tổ chức kiểm tra việc thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy tại khu chung cư để chấn chỉnh khắc phục những sơ hở, thiếu sót về phòng cháy chữa cháy; Đầu tư, trang bị và lắp đặt phương tiện phòng cháy và chữa cháy đúng tiêu chuẩn và pháp luật về an toàn; Rà soát, củng cố, duy trì hoạt động lực lượng chữa cháy cơ sở; phát huy hiệu quả phương châm 04 tại chỗ (lực lượng tại chỗ, hậu cần tại chỗ, phương tiện tại chỗ và chỉ huy tại chỗ)

d) Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

Sở Xây dựng đề nghị các Sở, ban ngành; Công an thành phố; Ủy ban nhân dân quận, huyện; Các Chủ đầu tư, các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư thực hiện các nội dung nêu trên, trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét./.

(Đính kèm Công văn số 14/VPUB-XDDT và Chỉ thị số 29/CT-TTg)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để báo cáo);
- Lưu: VT, P-QLNTTBDS. TMQM

GIÁM ĐỐC

Mai Như Toàn