

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Số: 10054/UBND-XD
V/v triển khai thực hiện các nội dung liên
quan đến Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày
09/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 12 năm 2018



Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Kế hoạch và Đầu tư;
- Công an tỉnh;
- UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện;
- Công ty Điện lực Thừa Thiên Huế;
- Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Các Chủ đầu tư dự án chung cư.

Ngày 09/10/2018, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 29/CT-TTg về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư. Để công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh từng bước đi vào nề nếp; góp phần bảo đảm trật tự, an toàn xã hội; cải thiện điều kiện ở và xây dựng nếp sống văn minh cho cư dân tại các đô thị; Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn tỉnh căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của mình, thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số quy định của các Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng. Trong đó, tập trung thực hiện trên một số nội dung cụ thể như sau:

1. Tổ chức phổ biến tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về phòng cháy chữa cháy, đặc biệt là các quy định liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn; cụ thể:

- a) Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiếp tục triển khai và hướng dẫn thực hiện Thông tư số 02/2016/TT-BXD trên địa bàn tỉnh;
- b) UBND thành phố Huế chỉ đạo các phường có chung cư cũ tổ chức tuyên truyền, vận động Tổ tự quản và các chủ sở hữu chấp hành quy định Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Thông tư số 28/2016/TT-BXD, đặc biệt quan tâm

đến việc tổ chức Hội nghị thành lập Ban quản trị chung cư lần đầu để duy trì hoạt động chung cư cũng như công tác PCCC, chất lượng còn lại của các chung cư cũ, kịp thời tổng hợp kiến nghị đến các cơ quan chức năng để phối hợp quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn một cách thuận lợi nhất;

c) Đối với các chung cư xây dựng mới: Sở Xây dựng chỉ đạo Thanh tra Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện kiểm tra việc chấp hành của chủ đầu tư, Ban quản trị chung cư,... trong việc thực hiện các quy định về quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Thông tư số 28/2016/TT-BXD.

2. Ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định, hướng dẫn cụ thể việc quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư để triển khai áp dụng trên địa bàn:

a) Sở Xây dựng; UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện; Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh; UBND các xã, phường, thị trấn công bố quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 13, Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND tỉnh Ban hành quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch – kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế liên quan đến quy hoạch, xây dựng chung cư;

b) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài chính tham mưu ban hành các văn bản quy định, hướng dẫn cụ thể việc quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư như khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư,...

Hiện nay, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đang áp dụng theo Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh về việc quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài chính theo dõi tình hình thực tế để tham mưu UBND tỉnh kịp thời điều chỉnh, bổ sung phù hợp (nếu có);

c) Ban quản trị các chung cư, Ban (Tổ) tự quản thực hiện việc quản lý, vận hành các chung cư thuộc sở hữu nhà nước, cần chú ý đến công tác bảo trì để duy trì chất lượng nhà ở, công tác PCCC đối với các chung cư cũ nhằm đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

3. Đối với việc cấp Giấy phép xây dựng các dự án chung cư; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

a) Sở Xây dựng hướng dẫn các chủ đầu tư dự án chung cư xin cấp phép xây dựng và chủ trì kiểm tra việc xây dựng công trình của các chủ đầu tư dự án chung cư theo nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp. Trường hợp vi phạm, xử lý theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các chủ đầu tư dự án chung cư xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất theo quy định để đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người dân mua nhà. Trường hợp vi phạm, xử lý theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

c) UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho các trường hợp mua căn hộ chung cư có đủ điều kiện theo quy định Luật Đất đai năm 2013 để đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà.

4. Tổ chức cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã ban hành; xử lý nghiêm các trường hợp thành viên Ban quản trị sử dụng kinh phí bảo trì trái quy định của pháp luật:

a) Yêu cầu các chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị (nếu có) và có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng biết để theo dõi theo quy định tại Khoản 1, Điều 109, Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 4, Điều 36, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Điều 36, Thông tư số 02/2016/TT-BXD;

b) Nếu chủ đầu tư không thực hiện, Sở Xây dựng thực hiện xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP và tham mưu UBND tỉnh cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 37, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

c) Yêu cầu Ban quản trị nhà chung cư phải sử dụng kinh phí bảo trì phần sử dụng chung của nhà chung cư đúng mục đích quy định tại Điều 37 Thông tư số 02/2016/TT-BXD. Trường hợp thành viên Ban quản trị sử dụng kinh phí bảo trì trái quy định của pháp luật, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tiến hành xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP hoặc đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

5. Đối với việc mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và pháp luật kinh doanh bảo hiểm:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Công an tỉnh tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc; Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ quy định về bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và các văn bản liên quan hướng dẫn thi hành Nghị định số 23/2018/NĐ-CP;

b) Yêu cầu chủ đầu tư các dự án chung cư trên địa bàn tỉnh, các chủ sở hữu nghiêm chỉnh chấp hành quy định mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định tại Nghị định số 23/2018/NĐ-CP; Khoản 9, Điều 38 và Điều i, Khoản 1, Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD;

c) Công an tỉnh kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm quy định pháp luật về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc của các chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà, căn hộ chung cư trên địa bàn tỉnh.

6. Đối với việc quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư:

a) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Huế rà soát lại toàn bộ các nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Huế; nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND tỉnh để có giải pháp, biện pháp cải tạo, sửa chữa đối với các chung cư cũ trên địa bàn tỉnh hiện đang xuống cấp và không đảm bảo đầy đủ các điều kiện an toàn về PCCC&CNCH cho người dân sinh sống;

b) UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn có chung cư chủ trì phối hợp với các chủ đầu tư (đối với chung cư xây dựng mới), Tổ tự quản hoặc các chủ sở hữu (đối với các chung cư cũ) tổ chức Hội nghị chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư để đáp ứng yêu cầu trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định.

7. Đối với công tác phòng chống cháy, nổ; tổ chức tập huấn, diễn tập nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy cho cư dân; 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:

a) Công an tỉnh đẩy mạnh tuyên truyền các quy định Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật; các kiến thức trong sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt an toàn tại chung cư; các biện pháp, giải pháp, kỹ năng thoát nạn an toàn, cứu nạn trong các tình huống cháy, nổ; trong đó, tập trung tuyên truyền về trách nhiệm của người đứng đầu doanh nghiệp, chủ đầu tư, Ban quản trị, Tổ tự quản,... và các hộ dân, chủ sở hữu căn hộ chung cư và người dân trong công tác PCCC. Xây dựng các mô hình thực hiện tốt công tác PCCC&CNCH tại chung cư trong phong trào Toàn dân PCCC. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về PCCC&CNCH; tiến hành thanh tra, kiểm tra định kỳ việc chấp hành các quy định của pháp luật về PCCC tại các chung cư trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện và kiến nghị, yêu cầu cơ sở khắc phục ngay các sai phạm, sơ hở, thiếu sót; xử lý nghiêm các trường hợp cố tình vi phạm quy định an toàn PCCC. Gắn công tác kiểm tra an toàn PCCC với kiểm tra, duy trì hoạt động của lực lượng PCCC cơ sở, tại chỗ; tổ chức huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ để nâng cao trách nhiệm và khả năng hoạt động của lực lượng này trong việc thực hiện quy định an toàn về PCCC và tham gia xử lý ngay từ ban đầu khi phát sinh sự cố cháy, nổ tại chung cư;

b) Công an tỉnh chỉ đạo lực lượng Cảnh sát PCCC&CNCH hướng dẫn chủ đầu tư, Ban quản trị, người đứng đầu doanh nghiệp, chủ đầu tư, Ban quản trị, Tổ tự quản,... và các hộ dân, chủ sở hữu căn hộ chung cư và người dân thường xuyên tự kiểm tra an toàn PCCC, bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật PCCC, phương tiện chữa cháy đã lắp đặt tại cơ sở. Đồng thời, phối hợp với lực lượng chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ chuyên nghiệp tổ chức thực tập, diễn tập các

phương án thoát nạn, phương án chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ để qua đó giúp các hộ dân, chủ sở hữu căn hộ chung cư và lực lượng tại chỗ nâng cao kỹ năng và thao tác thuần thục các phương tiện để chủ động tự thoát nạn an toàn, cứu nạn và chữa cháy;

c) Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp với Công ty Điện lực Thừa Thiên Huế, UBND thành phố Huế tăng cường chỉ đạo các doanh nghiệp viễn thông và truyền hình cáp triển khai Kế hoạch cải tạo, chỉnh trang cáp treo và dây thuê bao lắp đặt xung quanh các nhà chung cư cũ làm cản trở giao thông phục vụ chữa cháy, cứu nạn cứu hộ.

8. Đối với việc tăng cường công tác quản lý an ninh trật tự, đăng ký tạm trú, tạm vắng tại các chung cư trên địa bàn:

a) UBND xã, phường, thị trấn có chung cư chỉ đạo Ban quản trị (Ban tự quản) chung cư phối hợp với Công an xã, phường, thị trấn tổ chức tuyên truyền cho người dân hiểu rõ và thực hiện việc đăng ký cư trú theo quy định tại Luật Cư trú năm 2013, Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú, Thông tư số 35/2014/TT-BCA của Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Cư trú và Nghị định số 31/2014/NĐ-CP;

b) Công an xã, phường, thị trấn phối hợp Ban quản trị (Ban tự quản) chung cư tăng cường công tác quản lý an ninh trật tự, thường xuyên kiểm tra việc đăng ký tạm trú, tạm vắng và xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định 167/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy và chữa cháy; phòng, chống bạo lực gia đình.

9. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư

Sở Xây dựng chỉ đạo Thanh tra Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Huế, thị xã và các huyện; UBND các xã, phường, thị trấn có chung cư thường xuyên kiểm tra, nhắc nhở chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành và các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện đúng quyền và trách nhiệm của mình trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Thông tư số 28/2016/TT-BXD và các văn bản pháp luật có liên quan. Trường hợp vi phạm, xử lý theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP.

10. Việc 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 lên cơ quan trung ương:

Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành và các chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn giải quyết khiếu kiện, tranh chấp (nếu có) theo hướng thương lượng, hòa giải; trường hợp không thương lượng, hòa giải được

thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật, hạn chế khiếu kiện kéo dài, vượt cấp lên cơ quan trung ương.

Trong quá trình triển khai thực hiện, yêu cầu các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan phản ánh, kiến nghị những vướng mắc, phát sinh báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Xây dựng) để UBND tỉnh kịp thời xem xét, xử lý hoặc báo cáo Bộ Xây dựng đề nghị bổ sung sửa đổi cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, XD.

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Phương