

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **3794**/SXD-QLN&TTBDS  
V/v đơn vị quản lý vận hành nhà chung  
cư theo quy định Luật Nhà ở 2024 và  
Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày  
24/7/2024.

Thừa Thiên Huế, ngày **04** tháng **10** năm 2024

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Các Chủ đầu tư dự án chung cư;
- Các Ban Quản trị nhà chung cư.

Thực hiện Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở liên quan đến đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại điều 105 Luật nhà ở năm 2014 về đơn vị quản lý vận hành chung cư được quy định như sau: “2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây:

a) 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;

b) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;

c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư....”

Theo đó, Luật nhà ở năm 2014, chỉ quy định điều kiện về chức năng và năng lực của đơn vị thực hiện công tác quản lý vận hành chung cư.

- Theo Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quy định cụ thể như sau:

+ Tại Điều 150 Luật nhà ở năm 2023: “1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà



chung cư; b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

**2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.**

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

+ Tại Điều 84 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;

b) Phải có Văn bản thông báo đủ điều kiện được thực hiện quản lý vận hành chung cư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 85 của Nghị định này”.

+ Điều 85 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “1. Đơn vị có nhu cầu gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính. Trường hợp nộp bản sao không có chứng thực thì phải có bản gốc để đối chiếu; đơn vị có nhu cầu chỉ được gửi hồ sơ đề nghị thông báo tại một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định trong khoản này.”

+ Điều 95 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “8. Việc xử lý chuyển tiếp đối với đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; sau thời hạn này, nếu không có thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì không được ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.”

Như vậy, theo quy định hiện hành, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ngoài việc đáp ứng đủ điều kiện về năng lực và chức năng hoạt động còn phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có Văn bản thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trước khi cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;



Bên cạnh đó, đề nghị các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước thời điểm 01/8/2024, gửi hồ sơ đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định hiện hành.

Đối với các đơn vị đang thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư nhưng chưa được đăng tải theo quy định, đề nghị khẩn trương nộp hồ sơ về Sở Xây dựng để được xem xét thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ.

Sở Xây dựng thông báo đến các cơ quan, đơn vị, UBND các cấp; các Chủ đầu tư, Ban quản trị các Chung cư, các đơn vị thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh được biết để triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị kịp thời gửi về Sở Xây dựng, để Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo, xin ý kiến cấp có thẩm quyền theo quy định./.

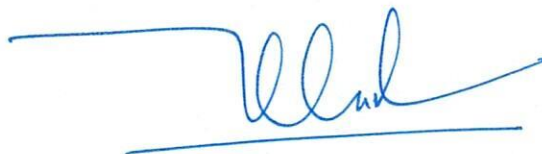
Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc và các Phó Giám đốc Sở;
- Trang Thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS.



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Huỳnh Minh Khang**