

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 7959 /SXD-QLN&CS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2013

V/v tổ chức Hội nghị nhà chung cư và sử dụng căn hộ chung cư.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện.

UBND Q. PHÚ NHUẬN	
CÔNG VĂN ĐẾN	
SỐ: <u>18193</u>	THỜI GIAN QUÁ, SỞ XÂY DỰNG NHẬN ĐƯỢC PHẢN ÁNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC
NGÀY: <u>24/9/2013</u>	QUẬN-HUYỆN, CÁC CHỦ ĐẦU TƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ VỀ CÁC KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ, CỤ THỂ LÀ: VỀ TỔ CHỨC HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ; SỬ DỤNG CĂN HỘ CHUNG CƯ VÀO MỤC ĐÍCH KHÁC THEO GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH. SỞ XÂY DỰNG ĐÃ TỔNG HỢP CÁC KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC, ĐÃ CÓ CÔNG VĂN SỐ 4262/SXD-QLN&CS NGÀY 17/6/2013 XIN Ý KIẾN VÀ NHẬN ĐƯỢC HƯỚNG DẪN CỦA BỘ XÂY DỰNG TẠI CÔNG VĂN SỐ 40/BXD-QLN NGÀY 29/7/2013.

Thời gian qua, Sở Xây dựng nhận được phản ánh của Ủy ban nhân dân các Quận-Huyện, các chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư về các khó khăn, vướng mắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư, cụ thể là: Về tổ chức Hội nghị nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Sở Xây dựng đã tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, đã có Công văn số 4262/SXD-QLN&CS ngày 17/6/2013 xin ý kiến và nhận được hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 40/BXD-QLN ngày 29/7/2013.

Căn cứ các quy định hiện hành và hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng hướng dẫn giải quyết các khó khăn, vướng mắc nêu trên như sau:

1. Về tổ chức Hội nghị nhà chung cư:

Khó khăn, vướng mắc chính trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư là các chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị nhà chung cư hoặc đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư nhiều lần nhưng không đủ số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư theo quy định, nên không thể tiến hành Hội nghị nhà chung cư.

Khoản 1 và 2 Điều 11 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định:

“1. Hội nghị nhà chung cư là Hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Hội nghị nhà chung cư.

Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà chung cư hoặc một cụm nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một nhà chung cư thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có số lượng trên 10% số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư đó...

2. 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”.

Theo quy định trên, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện hướng dẫn và yêu cầu các chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư. Trường hợp không còn chủ đầu tư, Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện chỉ đạo cho Ủy ban nhân dân Phường-Xã-Thị trấn hướng dẫn, phối hợp với chủ sở hữu, chủ sử dụng căn hộ tổ chức Hội nghị nhà chung cư.

Trường hợp đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư nhiều lần nhưng số lượng cư dân tham dự không đạt tỷ lệ 50% theo quy định, Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện căn cứ tình hình thực tế có thể áp dụng biện pháp bỏ phiếu lấy ý kiến của từng hộ dân cư để bầu Ban quản trị nhà chung cư. Tuy nhiên cần chú ý công khai, minh bạch trong công tác bỏ phiếu và kiểm phiếu, tránh phát sinh khiếu nại.

2. Về việc sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Thực tế có tình trạng các chủ sở hữu nhà chung cư sử dụng căn hộ để kinh doanh hoặc đặt trụ sở văn phòng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền cấp.

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005 và một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì nhà ở (bao gồm cả nhà chung cư) là công trình xây dựng với mục đích sử dụng để ở; việc quản lý, sử dụng được quy định như sau:

- Khoản 6 Điều 23 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư:

“6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định”.

- Điểm đ khoản 3 Điều 52 Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ quy định:

“3. Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với tổ chức, cá nhân có một trong các hành vi sau đây về quản lý sử dụng nhà chung cư:

...

đ) Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái mục đích quy định”.

- Điểm a khoản 4 Điều 52 Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ quy định:

“4. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với tổ chức, cá nhân vi phạm một trong các hành vi sau đây về quản lý nhà ở:

a) Lấn chiếm nhà ở, lấn chiếm không gian xung quanh hoặc sử dụng nhà ở trái mục đích quy định...”

- Công văn số 637/BXD-QLN ngày 27/4/2012 của Bộ Xây dựng về việc sử dụng căn hộ chung cư, có nội dung:

“Theo quy định của Luật Nhà ở thì nhà ở (bao gồm cả nhà chung cư) là công trình xây dựng với mục đích sử dụng để ở. Mặt khác, trường hợp sử dụng căn hộ nhà chung cư vào mục đích không phải để ở sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình như: làm tăng dân số, lưu lượng người ra vào, làm tăng tải trọng công trình, mật độ xe ra vào tăng cao, nhu cầu diện tích để xe lớn, sẽ kiểm soát công tác phòng chống cháy nổ..., ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của cư dân sống tại chung cư”

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra, rà soát, thống kê và phân loại về số lượng, hiện trạng sử dụng đối với căn hộ nhà chung cư hiện đang sử dụng vào mục đích không phải để ở.

- Đối với căn hộ nhà chung cư hiện đang sử dụng làm văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh nhưng vi phạm các điều cấm của pháp luật hiện hành thì cần có ngay phương án để chuyển văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh đó ra khỏi căn hộ nhà chung cư.

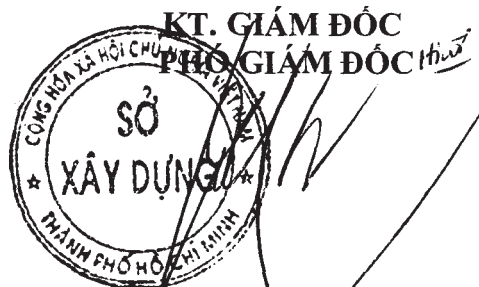
- Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có thể tách riêng các văn phòng với khu nhà ở thì thực hiện việc quản lý các văn phòng như đối với các công trình kinh doanh, dịch vụ.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đề Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện tham khảo trong việc hướng dẫn các chủ đầu tư, cư dân tổ chức Hội nghị nhà chung cư và kiểm tra, xử lý đối với trường hợp sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân 24 Quận-Huyện có văn bản kèm chính kiến đề xuất, gửi Sở Xây dựng để cùng phối hợp giải quyết./.

Nơi nhận: *l/*

- Như trên (kèm CV số 637 và số 40);
- Bộ Xây dựng (thay b/c);
- UBND TP (thay b/c);
- Giám đốc Sở XD (để b/c);
- Lưu: VP, QLN&CS.
- DT: T. Hưng/1726-08.



Đỗ Phi Hùng

Số: ~~70~~ /BXD-QLN

Hà Nội, ngày ~~29~~ tháng 7 năm 2013

V/v: trả lời công văn của

Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh

Kính gửi: Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 4262/SXD-QLN&CS ghi ngày 17/6/2013 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với trường hợp đã đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư nhưng chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị nhà chung cư hoặc trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư nhiều lần nhưng số lượng cư dân tham dự không đạt tỷ lệ 50% theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng thì Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư.

2. Đối với trường hợp sử dụng các căn hộ chung cư vào mục đích khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Bộ Xây dựng đã có công văn số 637/BXD-QLN ngày 24/4/2012 trả lời Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, đề nghị Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh triển khai thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về giải quyết vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư, đề nghị Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chỉ đạo thực hiện và sớm ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn, trong đó quy định xử lý cụ thể các trường hợp nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Trần Nam (để b/c);
- Lưu VT, QLN (2b).

TL. BỘ TRƯỞNG

**CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Mạnh Hà

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 637 /BXD-QLN

V/v: Sử dụng căn hộ chung cư.

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2012

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 09/02/2012, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 731/SXD-QLN&CS xin ý kiến về việc sử dụng nhà chung cư để làm văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của Luật nhà ở thì nhà ở (bao gồm cả nhà chung cư) là công trình xây dựng với mục đích sử dụng để ở. Mặt khác, trường hợp sử dụng căn hộ nhà chung cư vào mục đích không phải để ở sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình như: làm tăng dân số, lưu lượng người ra vào, làm tăng tải trọng công trình, mật độ xe ra vào tăng cao, nhu cầu diện tích để xe lớn, khó kiểm soát công tác phòng chống cháy nổ..., ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của cư dân sống tại chung cư.

Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu các cơ quan chức năng của thành phố thực hiện công tác quản lý sử dụng nhà chung cư đúng mục đích theo quy định của Luật nhà ở và triển khai thực hiện một số việc sau:

1/ Kiểm tra, rà soát, thống kê và phân loại về số lượng, hiện trạng sử dụng đối với căn hộ nhà chung cư hiện đang sử dụng vào mục đích không phải để ở.

2/ Đối với căn hộ nhà chung cư hiện đang sử dụng làm văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh nhưng vi phạm các điều cấm của pháp luật hiện hành thì cần có ngay phương án để chuyển văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh đó ra khỏi căn hộ nhà chung cư.

3/ Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có thể tách riêng các văn phòng với khu nhà ở thì thực hiện việc quản lý các văn phòng như đối với các công trình kinh doanh, dịch vụ.

Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo triển khai thực hiện ./.

Nơi nhận: *KS*

- Như trên;
- BT Trịnh Đình Dũng (để b/c);
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Lưu VP, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

