

CHỈ THỊ

Về việc tăng cường hiệu lực trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Trong thời gian qua, công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Tuy nhiên, với tốc độ phát triển nhà chung cư đang diễn ra ngày càng nhanh trên địa bàn tỉnh thì công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư còn nhiều vấn đề tồn tại và hạn chế, cụ thể như việc thực hiện quy chế quản lý sử dụng chung cư chưa được triệt để và đầy đủ, nhiều nhà chung cư chưa thành lập Ban Quản trị để quản lý hoặc chưa có phương án quản lý nhà chung cư (trường hợp không bắt buộc phải thành lập Ban Quản trị) từ đó dẫn đến việc quản lý vận hành chung cư, việc bảo trì nhà chung cư chưa được quan tâm và chú trọng; công tác an ninh trật tự, môi trường... chưa được đảm bảo; đặc biệt là công tác phòng cháy, chữa cháy còn tiềm ẩn nhiều nguy cơ, nếu việc quản lý sử dụng không tốt sẽ xảy ra các vụ cháy lớn như các vụ cháy tại các chung cư ở nhiều tỉnh, thành trên cả nước trong thời gian qua.

Để khắc phục những tồn tại nêu trên và tăng cường trong công tác quản lý và sử dụng nhà chung cư, đảm bảo trật tự kỷ cương, góp phần xây dựng nếp sống văn minh đô thị trên địa bàn tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, các tổ chức và cá nhân có liên quan thực hiện tốt các nội dung sau:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư ngay sau khi công trình được đưa vào sử dụng nhưng chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư theo quy định.

- Khi đủ điều kiện, phải sớm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, bầu Ban quản trị nhà chung cư để thực hiện việc quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định.

- Thực hiện đúng các quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ của mình được quy định tại Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai và Thông tư

số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

2. UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (nơi có nhà chung cư) có trách nhiệm:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương trong việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư của Chủ đầu tư cho Ban quản trị; trong việc quyết toán số liệu và bàn giao kinh phí bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị; việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

- Chỉ đạo UBND phường, xã, thị trấn (nơi có nhà chung cư) trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư khi Chủ đầu tư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư nhưng không đủ số lượng người tham gia hoặc chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Không ngừng thực hiện công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật về quản lý nhà nước về nhà chung cư; kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị theo Quy chế; thường xuyên theo dõi, kiểm tra, xử lý, giải quyết kịp thời những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn, phối hợp với Sở Xây dựng giải quyết những trường hợp phức tạp kéo dài; trường hợp vượt quá thẩm quyền thì báo cáo UBND tỉnh xin ý kiến chỉ đạo giải quyết theo quy định.

- Tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

- Thường xuyên và tăng cường kiểm tra rà soát việc sử dụng căn hộ chung cư, diện tích kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư, đề xuất xử lý theo đúng Khoản 11 và Khoản 12 Điều 6 của Luật Nhà ở. Không cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã mà có sử dụng nhà chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở cấm; rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đã cấp, trường hợp phát hiện có sử dụng nhà vào các mục đích mà Luật nhà ở đã cấm thì yêu cầu hộ kinh doanh, hợp tác xã chấm dứt việc sử dụng.

- Chỉ đạo Công an phường (xã) tăng cường công tác quản lý an ninh trật tự; kiểm tra đăng ký thường trú, tạm trú, khai báo tạm vắng; thực hiện các biện pháp nghiệp vụ đảm bảo an ninh trật tự; xử lý nghiêm đối với các hành vi vi phạm pháp luật.

- Phối hợp với Sở Nội vụ nghiên cứu, đề xuất triển khai mô hình Ban quản trị chung cư gắn với khu phố, tổ dân phố và hệ thống chính trị cơ sở (các tổ chức chi bộ đảng, đoàn thể), các thiết chế văn hóa tại các khu chung cư.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa tổ chức phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh; tổng hợp những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, báo cáo UBND tỉnh để kịp thời chỉ đạo tháo gỡ.

- Chủ trì và phối hợp với các cơ quan chức năng và địa phương tổ chức kiểm tra, xử lý nghiêm những hành vi vi phạm quy định trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan kiểm tra chất lượng các nhà chung cư hư hỏng nặng, xuống cấp, cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

Chỉ đạo Phòng đăng ký kinh doanh (trực thuộc) không cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký liên hiệp hợp tác xã mà có sử dụng căn hộ chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở đã cấm; rà soát các Giấy chứng nhận đăng ký đã cấp, trường hợp phát hiện có sử dụng nhà chung cư vào các mục đích mà Luật Nhà ở đã cấm thì yêu cầu tổ chức, cá nhân chấm dứt việc sử dụng nhà không đúng quy định nêu trên.

5. Công an tỉnh có trách nhiệm:

- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự, an toàn xã hội; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư theo địa bàn quản lý; quản lý, hướng dẫn việc đăng ký con dấu của Ban quản trị theo quy định tại Nghị định số 99/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ về quản lý và sử dụng con dấu.

- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về phòng cháy, chữa cháy đảm bảo theo quy định; tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh và các huyện, chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

- Hướng dẫn, tập huấn nghiệp vụ phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đội phòng cháy chữa cháy cơ sở.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về phòng cháy và chữa cháy nhằm kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

6. Sở Công Thương có trách nhiệm:

- Chủ trì và phối hợp với Công ty Điện lực Đồng Nai tuyên truyền, hướng dẫn các chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư trong việc sử dụng điện đúng quy định, an toàn và tiết kiệm.

- Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về an toàn điện, an toàn về chất đốt và khí đốt trong nhà chung cư.

7. Sở Lao động Thương binh và Xã hội có trách nhiệm:

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn lao động trong việc sử dụng thiết bị thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư (đặc biệt là hệ thống thang máy...) theo Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật An toàn, vệ sinh lao động và hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường lao động.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Hướng dẫn các chủ đầu tư lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

9. Sở Tài chính có trách nhiệm:

- Hướng dẫn các đơn vị, chủ đầu tư, quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi và các khoản nộp nghĩa vụ tài chính về việc quản lý sử dụng và vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp kinh phí kiểm định và sửa chữa, bảo trì các nhà chung cư thuộc quyền sở hữu nhà nước để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

10. Các đơn vị được giao quản lý vận nhà chung cư, Ban quản trị, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm:

Thực hiện đúng các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh và các quy định khác được quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng.

Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, các tổ chức và cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này.

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa hướng dẫn, theo dõi và định kỳ báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về kết quả triển khai thực hiện Chỉ thị này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, TX Long Khánh, TP Biên Hòa;
- Trung tâm Công báo;
- Đài PTTH tỉnh;
- Các Báo: Đồng Nai, Lao động Đồng Nai;
- Lưu: VT, TH, NC, CNN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vĩnh