

Số: 26/2025/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa
cháy ngày 22 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản
quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở,
Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6
năm 2024;

Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý
nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của
Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công
xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành
văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 701/TTr-SXD-PTN&TTBDS ngày 21 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Thủ trưởng các Sở, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn; Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB: các PCVP;
- Các Phòng ĐT, DA, KT, VX, TH;
- Trung tâm Công báo Thành phố;
- Lưu: VT (ĐT/LMT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường

QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này điều chỉnh các hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư được đầu tư xây dựng có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Khuyến khích áp dụng các quy định của Quy chế này đối với nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ không thuộc quy định tại điểm e, điểm g khoản 1 Điều 1 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây gọi là Thông tư số 05/2024/TT-BXD).
- Quy định này không áp dụng đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân ở theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (sau đây gọi chung là chủ đầu tư), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ sở hữu; người sử dụng nhà chung cư; người đại diện hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở và các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

- Hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trong Luật Nhà ở (từ Điều 142 đến Điều 158), Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về

quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP được quy định từ Điều 84 đến Điều 91) và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng.

2. Hoạt động quản lý nhà chung cư phải đảm bảo tính hệ thống và sự phối hợp chặt chẽ, đồng bộ giữa cơ quan quản lý nhà nước các cấp, các cơ quan chuyên môn theo ngành, lĩnh vực và các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban Quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; nhằm đảm bảo an toàn trật tự và ổn định chất lượng cuộc sống của cư dân nhà chung cư.

3. Thông tin, dữ liệu trong hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được cập nhật, kết nối và chia sẻ trên hệ thống dữ liệu dùng chung của Thành phố.

4. Tăng cường hoạt động giám sát xã hội trong nhà chung cư, nhằm kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

5. Khuyến khích Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu; người sử dụng nhà chung cư áp dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư

1. Việc lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ này cho Ban quản trị theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết.

2. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội không đầy đủ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng theo quy định, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm lập dự toán báo cáo, đề xuất gửi Sở Xây dựng xem xét, phối hợp Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương và kinh phí thực hiện việc lập lại hồ sơ nhà chung cư.

3. Chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư có trách nhiệm lập, bàn giao, tiếp nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định.

Điều 5. Chỗ để xe trong nhà chung cư

1. Khi bàn giao hồ sơ, diện tích phần sử dụng chung nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm lập, bàn giao bản vẽ mặt bằng khu vực để xe; trong đó, phân định rõ

khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc quyền sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

2. Quyền sở hữu chỗ để xe trong nhà chung cư được xác định theo quy định của pháp luật, theo Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập thành hợp đồng riêng và việc ký kết hợp đồng mua bán giữa các bên phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định, điều kiện về ký kết hợp đồng dân sự.

Điều 6. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Đối với dự án nhà chung cư mà chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều 152 Luật Nhà ở.

2. Đối với dự án nhà chung cư mà chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Nhà ở.

3. Việc đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 152 Luật Nhà ở.

4. Việc quản lý, sử dụng, bàn giao và cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định tại Điều 153, 154 và Điều 155 Luật Nhà ở; Mục 2 Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Điều 36, 37, 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 7. Bảo trì nhà chung cư

1. Các quy định về nguyên tắc bảo trì nhà chung cư; kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư; các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để thực hiện việc bảo trì; ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 130 Luật Nhà ở; Điều 31, Điều 32, Điều 33, Điều 34 và Điều 35 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Đối với nhà chung cư đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 31 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Đối với việc bảo trì phần sở hữu chung tại nhà chung cư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 và điểm a, điểm c khoản 4 Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì do Hội nghị nhà chung cư thông qua và theo quy trình bảo trì tòa nhà, quy trình bảo trì thiết bị đã được lập theo quy định.

Điều 8. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công, gồm:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập được giao quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

b) Các doanh nghiệp nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố nắm giữ 100% vốn điều lệ, có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản được giao quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

c) Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh.

d) Các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được cơ quan đại diện chủ sở hữu lựa chọn hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà ở lựa chọn.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không thuộc khoản 1 Điều này do Hội nghị nhà chung cư hoặc chủ đầu tư (*trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu*) xem xét, lựa chọn theo quy định.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 9. Hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư

1. Việc hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư được thực hiện theo điểm d khoản 2 Điều 40 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phục vụ tái định cư có trách nhiệm rà soát, lập dự toán hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, gửi Sở Xây dựng có ý kiến gửi Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết việc hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư phục vụ tái định cư theo quy định.

Điều 10. Khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (*nếu có*).

2. Ban Quản trị nhà chung cư căn cứ các nội dung được Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều này, để triển khai việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch.

3. Số tiền thu được từ hoạt động khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

Điều 11. Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư

1. Điều kiện kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư

a) Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, trong đó có khu chức năng kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại.

b) Các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ, e khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở.

c) Phải tuân thủ theo quy định pháp luật về các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư

a) Sử dụng phần diện tích thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư theo đúng hồ sơ thiết kế xây dựng dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và mục đích sử dụng đã được phê duyệt.

b) Không gây cản trở đến các hoạt động bình thường của cư dân sinh sống trong nhà chung cư.

c) Phải đảm bảo nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư, cư dân nhà chung cư

a) Tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ thương mại theo đúng hồ sơ thiết kế xây dựng dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

b) Không gây cản trở đến hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư.

Điều 12. Quản lý hoạt động khai thác căn hộ dùng làm cơ sở lưu trú du lịch trong nhà chung cư

1. Điều kiện khai thác căn hộ làm dịch vụ lưu trú du lịch trong nhà chung cư

a) Phải là căn hộ dùng làm cơ sở lưu trú du lịch thuộc nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp (*sau đây gọi là căn hộ du lịch*);

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch; căn hộ du lịch phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định pháp luật về du lịch;

c) Phải tuân thủ các quy định của pháp luật về ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch trong nhà chung cư

a) Thực hiện đăng ký tạm trú, thông báo lưu trú cho khách du lịch là công dân Việt Nam, người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định pháp luật hiện hành.

Việc đăng ký tạm trú, thông báo lưu trú thực hiện theo hình thức trực tiếp (tại Công an xã, phường, thị trấn trong thời hạn 12 giờ kể từ khi người nước ngoài đến đăng ký tạm trú) hoặc trực tuyến (qua Cổng dịch vụ công Quốc gia; Cổng dịch vụ công Bộ Công an; Ứng dụng VneID hoặc dịch vụ công trực tuyến khác theo hướng dẫn và quy định pháp luật có liên quan).

b) Chấp hành đầy đủ các nội quy về quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 13. Quản lý hoạt động cho thuê căn hộ để ở

1. Việc cho thuê căn hộ trong nhà chung cư phải đảm bảo đúng mục đích sử dụng để ở, tuyệt đối không sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

2. Việc cho thuê căn hộ trong nhà chung cư phải có hợp đồng ký kết giữa chủ sở hữu căn hộ chung cư và người có nhu cầu thuê căn hộ (*hợp đồng thuê căn hộ không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực*). Việc yêu cầu chủ sở hữu và người thuê căn hộ chung cư phải ký hợp đồng thuê nhà nhằm xác định trách nhiệm của chủ sở hữu căn hộ, tránh trường hợp người thuê căn hộ chung cư sử dụng vào các mục đích khác (*không phải để ở*), nếu người thuê sử dụng sai mục đích sẽ bị xử lý trách nhiệm.

3. Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư căn cứ vào hợp đồng thuê để yêu cầu người đang sử dụng căn hộ thuê phải tuân thủ nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư để bảo đảm an ninh trật tự của nhà chung cư, tránh gây ảnh hưởng đến cư dân sinh sống trong nhà chung cư.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

Việc giải quyết tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 194 Luật Nhà ở và Điều 44 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 15. Xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

Các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được xử lý theo quy định tại Điều 195 Luật Nhà ở; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Điều 45 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tham mưu, giúp việc cho Ủy ban nhân dân Thành phố trong lĩnh vực quản lý nhà ở về nhà chung cư, có trách nhiệm sau đây:

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân Thành phố làm đại diện chủ sở hữu, cụ thể:

a) Rà soát, phân loại và quản lý chặt chẽ nhà chung cư thuộc tài sản công; đảm bảo việc bố trí, sử dụng nhà ở đúng đối tượng, đúng mục đích và hiệu quả.

b) Định kỳ tổ chức rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo định kỳ, làm cơ sở để lập, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, hoặc trình phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án cụ thể.

2. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở về chung cư theo quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành liên quan xây dựng ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

c) Triển khai phổ biến, hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

d) Thực hiện chấm điểm thi đua công tác quản lý đô thị đối với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư hàng năm theo quy định pháp luật hiện hành và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

đ) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các hành vi vi phạm quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

e) Chủ trì tiếp nhận, kiểm tra và ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư; đồng thời, kiểm tra định kỳ đối với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

g) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

Điều 17. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

1. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động cho thuê tại các diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ đối với nhà chung cư tái định cư;

b) Hướng dẫn các đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công lập dự toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư chưa bố trí; thẩm định dự toán và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định pháp luật về ngân sách Nhà nước.

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan về bố trí nguồn ngân sách để khắc phục các nội dung không đảm bảo yêu cầu về Phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư thuộc trách nhiệm quản lý được xây dựng và đưa vào hoạt động từ trước thời điểm Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2001 có hiệu lực.

2. Trách nhiệm của Sở Tư pháp

Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để áp dụng thống nhất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại khoản 10 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định.

3. Trách nhiệm của Công an Thành phố

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn thực hiện đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các nhà chung cư trên địa bàn Thành phố; hướng dẫn việc đăng ký, quản lý con dấu của Ban quản trị các nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

b) Tuyên truyền, hướng dẫn chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị 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 tại các nhà chung cư, pháp luật về mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc; thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra về phòng cháy và chữa cháy, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm pháp luật về phòng cháy và chữa cháy theo quy định; giải quyết các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến lĩnh vực phòng cháy và chữa cháy trong phạm vi thẩm quyền.

c) Chỉ đạo Công an quận, huyện, thành phố Thủ Đức rà soát, chỉ đạo tổ chức ký kết quy chế phối hợp đảm bảo an ninh trật tự giữa Công an cấp xã với Ban quản lý, Ban quản trị nhà chung cư. Tăng cường công tác quản lý địa bàn, báo cáo đề xuất phối hợp xử lý ngay từ đầu đối với các chung cư chưa được nghiệm thu nhưng đã bàn giao căn hộ cho cư dân vào sử dụng.

d) Thực hiện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công dự án, công trình; kiểm tra an toàn phòng cháy, chữa cháy trong quá trình thi công, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy...

đ) Điều tra, truy cứu trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm nghiêm trọng, có dấu hiệu tội phạm trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, đặc biệt là hành vi chiếm dụng, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trái quy định của pháp luật.

4. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ và diện tích khác trong nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo quy định của pháp luật;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về lĩnh vực môi trường; về quản lý, sử dụng đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất theo quy định.

5. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

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 thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng thiết bị thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư theo quy định pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Trách nhiệm của Sở Công Thương

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về việc chấp hành sử dụng trang thiết bị theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về an toàn, hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực bảo vệ quản lý người tiêu dùng (*các quy định về hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung*).

7. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chỉ đạo Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Cơ quan Đăng ký kinh doanh yêu cầu doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh, đình chỉ hoạt động, chấm dứt kinh doanh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

8. Trách nhiệm của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện thủ tục mua bán điện cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; Phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

9. Trách nhiệm của các đơn vị cung cấp nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện thủ tục cung cấp dịch vụ nước sạch cho các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật, phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

10. Trách nhiệm của các tổ chức tín dụng hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn Thành phố nơi có nhà chung cư và đang quản lý tài khoản thanh toán dùng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư dự án nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Cung cấp thông tin có liên quan đến tài khoản thanh toán dùng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tài khoản khác của chủ đầu tư (*nếu chủ đầu tư không mở tài khoản thanh toán dùng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư hoặc có mở tài khoản nhưng không có tiền hoặc có tiền nhưng không đủ theo số liệu quyết toán với Ban quản trị nhà chung cư*) theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện làm đề làm căn cứ ra Quyết định cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (*trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định*).

b) Các tổ chức tín dụng hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn Thành phố nơi có nhà chung cư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp thông tin cũng như tính xác thực của thông tin cung cấp nêu trên.

b) Thực hiện các trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo Quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan khác có thẩm quyền theo quy định.

Điều 18. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến công tác quản lý, sử dụng, quản lý vận hành nhà chung cư và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, cơ quan chức năng có liên quan tổ chức triển khai tập huấn, phổ biến tuyên truyền các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Kiểm tra việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư và thành lập, kiện toàn thành viên Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn được giao quản lý; xử lý theo thẩm quyền đối với trường hợp chủ đầu tư chậm triển khai, không thực hiện nội dung trên, nhằm kịp thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định.

4. Chịu trách nhiệm đối với công tác quản lý, sử dụng, quản lý vận hành nhà chung cư theo địa giới hành chính

5. Xem xét, tham mưu thực hiện việc quản lý dân cư của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

6. Tùy tình hình thực tế tại địa phương để xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ đối với các nhà chung cư trên địa bàn và xử lý theo thẩm quyền quy định; không để phát sinh các vụ việc khiếu nại phức tạp, khiếu kiện đông người, gây mất an ninh trật tự công cộng.

7. Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng tại các dự án nhà chung cư trên địa bàn, xử lý kịp thời các hành vi cải tạo, coi nói làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực công trình, mỹ quan công trình; đặc biệt là việc chấp hành quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; phối hợp với cơ quan chức năng về phòng cháy, chữa cháy tổ chức tập huấn, thực tập, kiểm tra việc chấp hành quy định về công tác phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm, không đảm bảo về điều kiện về phòng cháy, chữa cháy.

8. Chủ động phối hợp với các Sở, Ban, Ngành và các đơn vị có liên quan trong việc tổ chức, thực hiện tiếp nhận và quản lý các công trình, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà chung cư theo nội dung dự án được phê duyệt hoặc theo phân cấp quản lý.

9. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư trên địa bàn được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

10. Thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp số liệu, thông tin nhà chung cư trên địa bàn được giao quản lý về Sở Xây dựng định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất. Thời gian nộp báo cáo: báo cáo 06 tháng nộp trước ngày 05 tháng 7; báo cáo năm nộp trước ngày 20 tháng 12 hàng năm.

11. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật nhà ở.

Điều 19. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 49 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành các nội dung của và pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định này.

3. Theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

4. Phối hợp với chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn theo quy định.

5. Quản lý, theo dõi chặt chẽ việc sử dụng đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đối với phần diện tích sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

6. Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

7. Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong quản lý nhà nước về phòng cháy, chữa cháy tại các nhà chung cư trên địa bàn được giao quản lý theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

8. Phối hợp Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà ở chung cư trên địa bàn được giao quản lý.

9. Kiểm tra việc quản lý vận hành đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn để bảo đảm việc thực hiện tuân thủ đúng quy định của pháp luật nhà ở và quy định này.

10. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 152, Điều 153, Điều 155, Điều 156 và Điều 157 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 6, khoản 2 và khoản 3 Điều 10, điểm b khoản 4 Điều 13, khoản 3 Điều 15, khoản 2 Điều 28, khoản 2 Điều 33, Điều 36, 37 và Điều 40 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định.

Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng được biết, theo dõi.

3. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư bị xử phạt hành chính, bị cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 154 Luật Nhà ở, Mục số 2 Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 21. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Luật Nhà ở; Điều 19 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật (*trong thời hạn không quá 03 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư*).

3. Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, vệ sinh môi trường trong nhà chung cư được giao quản lý; báo cáo cơ quan chức năng các vi phạm về cư trú, an ninh trật tự, trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy. Chịu trách nhiệm trước cư dân và Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện trong việc điều hành, quản lý, sử dụng nhà chung cư, việc sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích.

4. Các Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt thẩm quyền và trách nhiệm (*quy định tại Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư*) thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự. Trường hợp Ban quản trị có hành vi vi phạm, chiếm đoạt hoặc gây thất thoát kinh phí thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý vi phạm

hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Thực hiện quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của người sử dụng nhà chung cư; quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Luật Nhà ở; Điều 41, Điều 42 và Điều 43 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Cá nhân quản lý, sử dụng nhà chung cư phải chấp hành nghiêm các quy định pháp luật, xây dựng nếp sống văn minh, lành mạnh, giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự. Có trách nhiệm phát hiện, thông báo cho Ban quản trị nhà chung cư, Công an địa phương về những vấn đề phức tạp về an ninh trật tự. Không được lôi kéo tập trung đông người, kích động gây rối ảnh hưởng an ninh trật tự.

3. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; khuyến khích chủ sở hữu nhà ở còn lại mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Điều khoản thi hành

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo quy định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp các văn bản dẫn chiếu tại quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định và tình hình thực tế./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

