TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nghệ An chấn chỉnh công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư

13:45 12/07/2025

Nhằm tăng cường quản lý và khắc phục bất cập trong vận hành nhà chung cư, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành Công văn số 6708/UBND-CN ngày 9/7/2025, yêu cầu các cấp, ngành, địa phương, chủ đầu tư và ban quản trị chung cư thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp cụ thể.



Nghệ An siết chặt quản lý vận hành nhà chung cư, đảm bảo an toàn và văn minh đô thị.

Trong thời gian qua, công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn đã được các địa phương triển khai theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn. Tuy nhiên, qua kiểm tra vẫn phát hiện nhiều hạn chế: Công tác quản lý chưa nghiêm; còn xảy ra tranh chấp, khiếu nại liên quan tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành;

tình trạng lấn chiếm không gian sử dụng chung; chưa bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hồ sơ cho Ban quản trị.

Bên cạnh đó, công tác phòng cháy, chữa cháy còn bất cập, nguy cơ cháy nổ cao; công tác bảo trì bị xem nhẹ dẫn đến công trình xuống cấp nhanh chóng, làm ảnh hưởng an ninh trật tự và mỹ quan đô thị.

Trước thực trạng này, UBND tỉnh yêu cầu Sở Xây dựng, UBND các phường, xã, chủ đầu tư và ban quản trị nhà chung cư thực hiện nghiêm chỉ đạo tại Văn bản số 8666/UBND-CN ngày 12/11/2018 về tăng cường hiệu lực quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư.

UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn triển khai các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng. Đồng thời, Sở tổ chức tuyên truyền phổ biến quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành; tham mưu quản lý nhà nước về mảng này; giải quyết vướng mắc; thành lập đoàn kiểm tra các dự án chung cư trước ngày 25/7/2025.

UBND các phường, xã như: Thành Vinh, Vinh Phú, Vinh Hưng, Trường Vinh, Vinh Lộc, Cửa Lò, Diễn Châu được giao nhiệm vụ quản lý nhà nước theo thẩm quyền, chỉ đạo, hướng dẫn và kiểm tra các chủ đầu tư tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị. Các địa phương phải thường xuyên kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết kịp thời những tồn tại phát sinh trong quản lý, vận hành.

Đặc biệt, UBND tỉnh nhấn mạnh yêu cầu kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp chủ đầu tư bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành nghiệm thu theo quy định. Các địa phương cần chỉ đạo phòng, ban, đơn vị liên quan và UBND phường, xã giám sát chặt chẽ việc ngừng sử dụng các căn hộ chưa đủ điều kiện khai thác, đồng thời giải quyết dứt điểm các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

Đối với chủ đầu tư, tỉnh yêu cầu phải hoàn thành các thủ tục nghiệm thu xây dựng, phòng cháy chữa cháy và các thủ tục pháp luật khác trước khi bàn giao căn hộ cho người dân. Nghiêm cấm đưa dân vào ở khi công trình chưa đủ điều kiện; chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra sự cố ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của người dân.

Chủ đầu tư cũng có trách nhiệm lập hoặc lập lại hồ sơ hoàn công nếu hồ sơ gốc thất lạc; tổ chức quản lý, vận hành ngay khi công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Nếu không đủ năng lực thì phải thuê đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý, vận hành. Sau khi đáp ứng đủ điều kiện, phải tổ chức hội nghị nhà chung cư

để thành lập Ban quản trị, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và hồ sơ cho Ban quản trị; kiểm đếm thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung theo quy định.

UBND tỉnh cũng yêu cầu chủ đầu tư phối hợp với Ban quản trị giải quyết các khiếu kiện, tranh chấp phát sinh về mức phí dịch vụ quản lý, sở hữu chung - riêng, bàn giao kinh phí bảo trì và hồ sơ công trình, cũng như công tác phòng cháy chữa cháy.

Về phía Ban quản trị nhà chung cư, UBND tỉnh giao nhiệm vụ tiếp nhận, lưu trữ hồ sơ, bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành; quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đúng quy định. Ban quản trị cũng có trách nhiệm ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành và bảo trì với đơn vị đủ điều kiện sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua; công khai nội dung hợp đồng; tuyên truyền nội quy, quy chế cho cư dân; phối hợp chính quyền địa phương và tổ dân phố giữ gìn nếp sống văn minh, trật tự, an toàn trong chung cư.

Việc siết chặt công tác quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư không chỉ góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân mà còn đảm bảo an toàn, giữ gìn trật tự, mỹ quan đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

UBND tỉnh kêu gọi các sở, ngành, chính quyền địa phương, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư nêu cao tinh thần trách nhiệm, phối hợp chặt chẽ và thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật để xây dựng môi trường sống văn minh, an toàn, bền vững cho cộng đồng cư dân.

Lê Quyết