

BỘ XÂY DỰNG**BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 28/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2016

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;**Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;**Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;**Căn cứ Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản;**Xét đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản,*

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

1. Điều 5 được sửa đổi như sau:

“Điều 5. Hồ sơ đề nghị công nhận cơ sở đào tạo

Hồ sơ đề nghị công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các giấy tờ sau đây:

1. Văn bản đề nghị Bộ Xây dựng công nhận đủ điều kiện được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập tổ chức có ghi chức năng đào tạo theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (sau đây gọi tắt là Nghị định số 79/2016/NĐ-CP).

3. Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng hoặc hợp đồng thuê cơ sở vật chất phục vụ cho việc đào tạo lý thuyết có thời hạn tối thiểu là 01 năm; hợp đồng hoặc văn bản liên kết thực hành tại các nhà chung cư đã đưa vào sử dụng và đang do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý.

4. Bộ giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy phù hợp với chương trình khung theo quy định tại Chương III của Thông tư này.

5. Danh sách giảng viên tham gia giảng dạy theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này kèm theo hồ sơ của từng giảng viên như sau:

a) Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp trình độ đại học trở lên;

b) Bản kê khai kinh nghiệm theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Bản sao có chứng thực hợp đồng lao động hoặc quyết định bổ nhiệm giảng viên; trường hợp là giảng viên trong biên chế của cơ sở đào tạo thì phải có thêm bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh về việc cơ sở đào tạo đang đóng bảo hiểm xã hội cho giảng viên”.

2. Điểm b Khoản 1 Điều 7 được sửa đổi như sau:

“b) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 5 của Thông tư này, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 3 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP thì báo cáo Bộ Xây dựng ban hành quyết định hoặc ủy quyền cho Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản ban hành quyết định công nhận cơ sở đủ điều kiện được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức

chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Tên và địa chỉ của cơ sở đào tạo, được Bộ Xây dựng công nhận được thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.

Sau khi có quyết định công nhận của Bộ Xây dựng, cơ sở đào tạo có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao) đề nghị công nhận cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng chấp thuận cho Sở Xây dựng nơi tổ chức đào tạo đề Sở Xây dựng thực hiện theo dõi, kiểm tra và quản lý”.

3. Điểm a Khoản 2 Điều 13 được bổ sung như sau:

“1. Trong thời hạn 05 ngày, trước ngày khai giảng khóa học, cơ sở đào tạo phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi tổ chức đào tạo thông báo về thời gian, địa điểm tổ chức khóa học, lịch học, danh sách giảng viên giảng dạy khóa học đối với từng đối tượng người học quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này và lịch kiểm tra cuối khóa học.

Cơ sở đào tạo phải thành lập bộ phận quản lý đào tạo để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; phải ban hành quy chế quản lý đào tạo, trong đó quy định cụ thể điều kiện tuyển sinh, thời gian mỗi khóa học, số lượng bài giảng, thời lượng tiết học của từng bài giảng (kể cả bài giảng không thuộc chuyên đề bắt buộc theo quy định của Thông tư này), việc kiểm tra cuối khóa học, tiêu chí đánh giá, phân loại kết quả học tập, điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo áp dụng đối với từng đối tượng người học quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này”.

4. Điểm a Khoản 1 Điều 15 được sửa đổi như sau:

“a) Đối với các học viên thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Thông tư này, nếu sau khi kiểm tra và được Hội đồng đánh giá kết quả học tập đánh giá đạt yêu cầu thì được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo trong thời hạn tối đa là 15 ngày, kể từ ngày kiểm tra.

Việc chấm điểm bài kiểm tra được xác định theo thang điểm 100; trường hợp bài kiểm tra dưới 50 điểm thì không đạt yêu cầu; trường hợp học viên không đạt yêu cầu có nhu cầu kiểm tra lại thì cơ sở đào tạo có trách nhiệm tổ chức kiểm tra lại cho học viên.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản như sau:

1. Khoản 2 Điều 3 được sửa đổi như sau:

“2. Sở Xây dựng giao hoặc ủy quyền cho một hoặc một số đơn vị sau đây tổ chức kỳ thi (viết tắt là đơn vị tổ chức kỳ thi):

- a) Phòng có chức năng quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng;
- b) Cơ sở đào tạo có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP;
- c) Hiệp hội bất động sản Việt Nam;
- d) Hiệp hội bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- đ) Hội môi giới bất động sản Việt Nam.”

2. Điểm b Khoản 1 Điều 4 được sửa đổi như sau:

“b) Các ủy viên Hội đồng thi bao gồm: 01 đại diện của phòng có chức năng quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng; 01 đại diện đơn vị tổ chức kỳ thi; một số thành viên khác của Hiệp hội bất động sản, Hội môi giới bất động sản, giảng viên của các cơ sở đào tạo, chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản hoặc các chuyên gia khác do Chủ tịch Hội đồng thi quyết định.”

3. Điều 19 được sửa đổi như sau:

“Điều 19. Hướng dẫn về giảng viên, cơ sở đào tạo và chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Giảng viên tham gia giảng dạy kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải là người đã tốt nghiệp từ trình độ đại học trở lên thuộc các chuyên ngành phù hợp với nội dung giảng dạy và có kinh nghiệm tối thiểu là 05 năm trong hoạt động quản lý nhà nước, nghiên cứu khoa học, đào tạo về lĩnh vực bất động sản hoặc tham gia kinh doanh bất động sản.

Cơ sở đào tạo phải lập danh sách giảng viên và bảng kê khai năng lực kinh nghiệm của giảng viên theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 8 và phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này để theo dõi, quản lý.

2. Cơ sở đào tạo phải thành lập bộ phận quản lý đào tạo để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; phải ban hành quy chế quản lý đào tạo, trong đó quy định cụ thể điều kiện tuyển sinh, thời gian mỗi khóa học, số lượng bài giảng, thời lượng tiết học của từng bài giảng (kể cả bài giảng không thuộc chuyên đề bắt buộc theo quy định của Thông tư này), việc kiểm tra cuối khóa học, tiêu chí đánh giá, phân loại kết quả học tập, điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.

3. Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản bao gồm phần kiến thức cơ sở và phần kiến thức chuyên môn theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này.

Thủ trưởng cơ sở đào tạo căn cứ vào chương trình khung đào tạo được hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này để xây dựng, phê duyệt và chịu trách nhiệm về nội dung của giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy.”

4. Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 20. Công khai thông tin về cơ sở đào tạo

1. Khi đáp ứng đủ điều kiện được tổ chức đào tạo theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP, cơ sở đào tạo cung cấp thông tin theo quy định tại Khoản 2 Điều này cho Sở Xây dựng nơi đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Sở Xây dựng nơi cơ sở đào tạo đặt trụ sở chính và Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm đăng tải công khai các thông tin của cơ sở đào tạo trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý.

2. Nội dung thông tin cung cấp để đăng tải bao gồm: tên cơ sở đào tạo; họ và tên người đại diện theo pháp luật; địa chỉ và số điện thoại liên lạc của cơ sở đào tạo.

3. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, cơ sở đào tạo có trách nhiệm thông báo đến cơ quan đăng tải thông tin quy định tại Khoản 1 Điều này để điều chỉnh hoặc xóa thông tin”.

5. Điều d Khoản 1 Điều 21 được sửa đổi như sau:

“d) Tổ chức kiểm tra, đánh giá và xếp loại kết quả học tập để cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học cho học viên.

Trước khi tổ chức kiểm tra cuối khóa, cơ sở đào tạo có trách nhiệm tổ chức cho học viên thực hành tại văn phòng môi giới, sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ thời lượng theo quy định; sau khi thực hành, học viên có trách nhiệm viết bài thu hoạch. Chỉ những học viên tham gia đủ số tiết học theo quy định, tham gia đủ thời gian thực hành và có bài viết thu hoạch mới được kiểm tra cuối khóa; cán bộ chấm bài kiểm tra phải là giảng viên có trong danh sách giảng dạy đã đăng ký với cơ sở đào tạo. Nội dung kiểm tra do cơ sở đào tạo tự biên soạn nhưng phải phù hợp với chương trình đào tạo do thủ trưởng cơ sở đào tạo phê duyệt”.

6. Điều 24 được sửa đổi như sau:

“Điều 24. Việc thành lập và công khai thông tin sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 69 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

2. Sau khi thành lập sàn, đơn vị thành lập sàn cung cấp các thông tin của sàn đến Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi sàn hoạt động hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Các Sở Xây dựng, Cục Quản lý

nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm đăng tải công khai các thông tin của sản do đơn vị thành lập sản cung cấp trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý.

3. Nội dung thông tin cung cấp để đăng tải bao gồm:

a) Tên doanh nghiệp thành lập sản; họ và tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp; địa chỉ liên lạc của doanh nghiệp;

b) Tên sản; ngày thành lập sản; địa điểm của sản; số điện thoại liên lạc của sản; họ và tên người quản lý điều hành sản.

4. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 3 Điều này hoặc khi sản chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, đơn vị thành lập sản có trách nhiệm thông báo đến cơ quan đăng tải thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này để điều chỉnh hoặc xóa thông tin.”

7. Điều 29 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 29. Tổ chức thực hiện

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định của Thông tư này; trực tiếp kiểm tra hoặc phối hợp với Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức kiểm tra hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản, kiểm tra hoạt động của các sản giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này.

2. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Thông tư này trên địa bàn.”

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 như sau:

1. Khoản 2, Khoản 3 Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc một số khối nhà có chung khối đế nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

2. Khoản 1 Điều 9 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế này đều phải có Bản nội quy quản lý, sử dụng có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư căn cứ vào mẫu Bản nội quy quy định tại Quy chế này để tham khảo xây dựng, thông qua Bản nội quy cho phù hợp với từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.”

3. Bổ sung điểm c vào Khoản 5 Điều 14 như sau:

“c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản.”

4. Bổ sung điểm c vào Khoản 2 Điều 16 như sau:

“c) Mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư chỉ được ủy quyền cho một người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó tham dự hội nghị nhà chung cư.”

5. Điều 18 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 18. Mô hình Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

2. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban quản trị nhà chung cư phải tuân thủ quy định tại Điều 25 của Quy chế này.

3. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư có một chủ sở hữu được thành lập và hoạt động theo mô hình tự quản; các thành viên Ban quản trị tự thống nhất phân công thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Quy chế này.”

6. Khoản 1 Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư là đại diện chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư”.

7. Khoản 1 Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với một tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp một tòa nhà có nhiều khối nhà (block) có chung khối để nổi trên mặt đất thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;

b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị.”

8. Điều 27 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 27. Đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

2. Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

3. Sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

4. Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị để thực hiện quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.”

9. Điều 28 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 28. Công khai thông tin về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khi đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có văn bản ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc kèm theo bản sao có chứng thực các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở gửi Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì đăng tải công khai thông tin trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý; trường hợp chưa đủ giấy tờ thì Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản thông báo đề nghị đơn vị quản lý vận hành bổ sung các giấy tờ còn thiếu.

Hội nghị nhà chung cư tham khảo các thông tin được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

2. Nội dung thông tin cung cấp để Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đăng tải bao gồm: tên đơn vị quản lý vận hành; họ và tên người đại diện theo pháp luật; địa chỉ và số điện thoại liên lạc của đơn vị quản lý vận hành.

3. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thông báo đến Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để điều chỉnh hoặc xóa thông tin.

Trường hợp cơ quan đăng tải thông tin hoặc cơ quan có thẩm quyền khi tổ chức kiểm tra, thanh tra mà phát hiện đơn vị quản lý vận hành đã chấm dứt hoạt động hoặc đã giải thể, phá sản hoặc không còn đủ điều kiện để quản lý vận hành theo quy định thì đơn vị đó bị xóa thông tin trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan nơi đã đăng tải thông tin.”

10. Khoản 1 Điều 29 được sửa đổi như sau:

“1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị nhà chung cư.

Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do các bên ký kết phải có các nội dung chính quy định tại Khoản 2 Điều này và được lập theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này.”

11. Điểm a Khoản 2 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư”.

12. Điểm a Khoản 3 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Ban quản trị nhà chung cư mở một tài khoản chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư”.

13. Khoản 1 Điều 38 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế này. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư”.

14. Khoản 3 Điều 38 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.”

15. Khoản 3 Điều 43 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“3. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban quản trị mới thành lập.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị được thành lập mới theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan.”

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017.
2. Mẫu Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và thay thế cho mẫu Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
3. Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này thay thế cho Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
4. Bãi bỏ các quy định sau đây:
 - a) Phụ lục số 05 của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - b) Khoản 4 Điều 3, Tiêu đề Mục 1, Mục 2 của Chương III, Điều 27 và phụ lục số 7 của Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
 - c) Khoản 7 và Khoản 8 Điều 36; Khoản 2 và Khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 02 tháng 4 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
5. Các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.
6. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đỗ Đức Duy

Phụ lục số 01: Mẫu Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO ----- Ảnh 3 x 4 (đóng dấu nổi của cơ sở đào tạo) Số:...../ĐTQLVH⁽¹⁾ (.....)⁽²⁾	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM <u>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</u> GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO CHUYÊN MÔN, NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO⁽³⁾ Cấp cho ông/bà:..... CMND (Hộ chiếu) số:..... Cấp ngày...../...../..... tại..... Đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức tại:..... Từ ngày..... tháng..... năm..... Đến ngày..... tháng..... năm....., ngày..... tháng..... năm..... THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO⁽⁴⁾ (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
---	---

Ghi chú:

1. Số giấy chứng nhận được ghi theo thứ tự; trường hợp cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số giấy chứng nhận cũ; trường hợp cơ sở khác cấp lại giấy chứng nhận theo yêu cầu của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 14 của Thông tư số 10/2015/TT-BXD thì ghi theo số mới.

2. Ghi cấp đổi hoặc cấp lại; trường hợp cấp mới thì không có dòng này; nếu cấp lại thì ghi cấp lại lần thứ....; nếu cấp đổi thì ghi là cấp đổi.

3. Ghi tên cơ sở đào tạo.

4. Ghi chức danh của người ký giấy chứng nhận.

5. Giấy chứng nhận có kích thước khổ A5 (210mm x 148.5mm).

6. Giấy chứng nhận có hai mặt, được quy định như sau:

- Mặt ngoài: nền màu đỏ đun; phía trên ghi tên cơ sở đào tạo bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 12; ở giữa in hình quốc huy màu vàng, đường kính 4 cm; phía dưới ghi chữ "GIẤY CHỨNG NHẬN" bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 14;

- Mặt trong in họa tiết trống đồng màu trắng, nền xanh da trời nhạt và có các nội dung ghi theo mẫu nêu trên.

Phụ lục số 02. Mẫu tham khảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. *Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.*

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).*

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.