ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 133 /2026/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 03 tháng 11năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 96/2025/QH15;

Căn cứ Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 140/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP, Nghị định số 136/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 09/2025/TT-BXD, Thông tư số 32/2025/TT-BXD, Thông tư số 08/2026/TT-BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9599/TTr-SXD ngày 08 tháng 9 năm 2026 về dự thảo Quyết định quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn tỉnh An Giang được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Những nội dung không được quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Luật số 27/2023/QH15, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành và pháp luật khác có liên quan.

3. Khuyến khích áp dụng các quy định của Quyết định này đối với nhà chung cư cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại và nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ không thuộc phạm vi áp dụng bắt buộc theo quy định tại Điều 1 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

4. Quyết định này không áp dụng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân được bố trí theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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 tỉnh An Giang.

2. 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.

3. Cơ quan quản lý nhà nước về 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 tỉnh An Giang.

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

1. Hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật

số 27/2023/QH15, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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. Việc cập nhật, kết nối và chia sẻ thông tin, dữ liệu trong hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, khai thác, sử dụng dữ liệu, bảo vệ dữ liệu cá nhân và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Khuyến khích chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham gia giám sát hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư; kịp thời phản ánh các hành vi vi phạm đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để xem xét, xử lý 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. 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 tỉnh chấp thuận chủ trương và kinh phí thực hiện việc lập lại hồ sơ nhà chung cư.

3. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập, bàn giao, tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được pháp luật quy định.

Điều 5. Chỗ để xe trong nhà chung cư

1. Khi bàn giao hồ sơ nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao bản vẽ mặt bằng khu vực để xe, trong đó xác định rõ vị trí, diện tích, công năng và hình thức sở hữu, sử dụng đối với từng khu vực để xe theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt, hợp đồng mua bán, thuê mua và quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng chỗ để xe trong nhà chung cư và việc mua bán, thuê, thuê mua chỗ để xe được thực hiện theo quy định của Luật số 27/2023/QH15 và pháp luật khác có liên quan.

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 01 tháng 8 năm 2024 được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật số 27/2023/QH15.

2. Việc đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 152 Luật số 27/2023/QH15.

3. 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 tỉnh được thực hiện theo quy định tại Điều 153, 154 và Điều 155 Luật số 27/2023/QH15; 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, Điều 135 Luật số 27/2023/QH15; 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, việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

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 tỉnh 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) 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 số 27/2023/QH15, 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 tỉnh 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 bảo đảm phù hợp với công năng sử dụng, quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật và được Hội nghị nhà chung cư quyết định đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư *(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, đảm bảo 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) Hoạt động kinh doanh không thuộc các trường hợp bị cấm theo quy định của Luật số 27/2023/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

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 kinh doanh thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư phù hợp với công năng, mục đích sử dụng theo hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt và quy định của pháp luật.

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 và các tổ chức, cá nhân có liên quan

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 thông báo lưu trú, khai báo tạm trú cho khách lưu trú theo quy định của pháp luật về cư trú, nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh và cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam và các quy định pháp luật khác 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 có mục đích sử dụng để ở trong nhà chung cư phải bảo đảm sử dụng đúng công năng, mục đích để ở theo quy định của Luật số 27/2023/QH15 và pháp luật khác có liên quan.

2. Việc cho thuê căn hộ nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng thực hiện theo quy định của Luật số 27/2023/QH15 và pháp luật có liên quan.

3. Người thuê căn hộ có trách nhiệm chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và các quy định pháp luật có liên quan. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc chấp hành nội quy nhà chung cư theo phạm vi trách nhiệm được giao.

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 số 27/2023/QH15, Điều 44 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các quy định 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 pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang được xem xét, xử lý theo quy định của Luật số 27/2023/QH15, pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, pháp luật hình sự và các quy định pháp luật khác có liên quan tùy theo tính chất, mức độ vi phạm.

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 tỉnh, có trách nhiệm tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, trong đó có công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh; thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

1. Phối hợp Sở Tài chính thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh 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) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đánh giá chất lượng nhà chung cư thuộc phạm vi quản lý; tham mưu việc kiểm định chất lượng, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

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 về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật số 27/2023/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật số 27/2023/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

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 tỉnh.

d) Thực hiện chấm điểm thi đua công tác quản lý đô thị đối với Ủy ban nhân dân phường, đặc khu (đặc khu Phú Quốc) 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 tỉnh (nếu cần).

đ) 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) Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư đối với các đơn vị thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; tổ chức kiểm tra việc chấp hành quy định pháp luật về quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

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 Tỉnh.

Điều 17. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang

1. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ hoạt động khai thác, cho thuê diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ tại nhà chung cư thuộc tài sản công phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu việc bố trí kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu doanh nghiệp tạm ngừng hoặc chấm dứt kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, ngành nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài khi nhận được văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc doanh nghiệp không đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm của Sở Tư pháp

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan trong việc rà soát, tham gia ý kiến, thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà chung cư theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao.

3. Trách nhiệm của Công an tỉnh

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

b) Tuyên truyền, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại nhà chung cư; xử lý hoặc

kiến nghị xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

c) Chỉ đạo Công an cấp xã tăng cường công tác quản lý địa bàn, phối hợp với Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc bảo đảm an ninh, trật tự; kịp thời phát hiện, phối hợp xử lý các trường hợp đưa nhà chung cư vào sử dụng khi chưa đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, kiểm tra công tác nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với các dự án, công trình thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

đ) Tiếp nhận, xác minh, điều tra và xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật có dấu hiệu tội phạm trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, trong đó có hành vi chiếm đoạt, sử dụng trái pháp luật kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

4. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp 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 tỉnh theo quy định của pháp luật.

b) 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 Nội vụ

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về an toàn, vệ sinh lao động; phối hợp kiểm tra, hướng dẫn việc chấp hành quy định về kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các thiết bị, máy móc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động trong quá trình quản lý, vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền.

6. Trách nhiệm của Sở Công Thương

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các hoạt động thuộc lĩnh vực công thương tại nhà chung cư theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao.

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; hướng dẫn, kiểm tra việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung đối với các trường hợp thuộc diện phải đăng ký theo quy định của pháp luật.

7. Trách nhiệm của đơn vị điện lực trên địa bàn tỉnh

Thực hiện việc cung cấp điện, ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán điện đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc bảo đảm an toàn cung cấp và sử dụng điện tại nhà chung cư.

8. Trách nhiệm của các đơn vị cung cấp nước trên địa bàn tỉnh An Giang

Thực hiện việc cung cấp nước sạch, ký kết và thực hiện hợp đồng cung cấp nước đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc bảo đảm chất lượng, an toàn và liên tục của dịch vụ cung cấp nước.

9. Trách nhiệm của các tổ chức tín dụng hoặc Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn tỉnh 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 xã (xã, phường, đặc khu) để 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 tỉnh 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.

c) 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 xã (xã, phường, đặc khu) và cơ quan khác có thẩm quyền theo quy định.

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

1. Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo thẩm quyền, quy định của Luật số 27/2023/QH15, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP và điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 09/2025/TT-BXD.

2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan giải quyết các vấn đề phát sinh trong công tác quản lý nhà nước đối với nhà chung cư trên địa bàn; trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

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

4. 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 tỉnh xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

5. 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.

6. Theo dõi, kiểm tra việc quản lý, sử dụng phần diện tích sinh hoạt cộng đồng trong nhà chung cư theo đúng công năng, mục đích sử dụng được phê duyệt và quy định của pháp luật.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn theo thẩm quyền, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và pháp luật khác có liên quan.

11. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

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

Điều 19. 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 số 27/2023/QH15; 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. Thực hiện việc đăng ký hợp đồng theo mẫu thuộc lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng *(Sở Công Thương tỉnh An Giang)* trước khi sử dụng để giao kết với người tiêu dùng theo quy định của pháp luật. Trước ngày 31 tháng 01 hàng năm, có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và việc áp dụng hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung đến cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận đăng ký.

3. 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.

4. 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 số 27/2023/QH15, Mục 2 Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 20. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Luật số 27/2023/QH15; 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 (xã, phường, đặc khu) trong việc điều hành, quản lý, sử dụng nhà chung cư, việc sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích.

4. Ban quản trị nhà chung cư thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các hành vi vi phạm trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

Điều 21. 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 số 27/2023/QH15; 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 thực hiện các hành vi gây rối trật tự công cộng, kích động hoặc tổ chức các hoạt động vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự tại nhà chung cư.

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 22. Điều khoản thi hành

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang được thực hiện theo Quyết định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp các văn bản dẫn chiếu tại Quyết 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 tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định và tình hình thực tế.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; 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.

5. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2026 và thay thế Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Ủy

ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- VP. UBND tỉnh: LĐVP, P.TH, P.KT, TT.CBTH;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, tnvnam "HT".

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

Ngô Công Thức