

Số: 31/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2016

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
CÔNG VĂN ĐẾN
Giờ ... C Ngày 13/10/2017
Kính chuyển: TB1

THÔNG TƯ

LONG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
ĐẾN Giờ: ... C
Ngày: 14/02/2017

Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư

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 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 quy định về phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về việc phân hạng, tiêu chí đánh giá phân hạng, hồ sơ đề nghị công nhận hạng, thẩm quyền và trình tự, thủ tục công nhận hạng nhà chung cư thương mại (bao gồm nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp).

Không áp dụng các quy định của Thông tư này đối với nhà chung cư xây dựng trước năm 1994.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Mục đích và yêu cầu của việc phân hạng, công nhận hạng nhà chung cư

1. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường.

2. Việc phân hạng và công nhận hạng được thực hiện đối với từng tòa nhà chung cư và phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:

a) Có đề nghị của tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 4 của Thông tư này;

b) Nhà chung cư được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp (đối với trường hợp yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng);

c) Nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khác có liên quan;

d) Nhà chung cư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, đã được bàn giao đưa vào sử dụng và không vi phạm các quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị công nhận hạng;

đ) Nhà chung cư phải không thuộc diện bị phá dỡ, không thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương II

PHÂN HẠNG VÀ CÔNG NHẬN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà thuộc diện phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thì tổ chức sau đây đề nghị công nhận hạng nhà chung cư:

a) Trường hợp chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì chủ đầu tư đề nghị công nhận hạng nhà chung cư;

b) Trường hợp đã thành lập Ban quản trị nhà chung cư thì Ban quản trị đề nghị công nhận hạng nhà chung cư.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng không thuộc diện phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở thì phải có văn bản thống nhất của trên 50% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đó đề nghị công nhận hạng nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu (bao gồm cả trường hợp có Ban quản trị nhà chung cư) thì chủ sở hữu đề nghị công nhận hạng nhà chung cư.

Điều 5. Tiêu chí phân hạng nhà chung cư

Việc phân hạng nhà chung cư được xác định trên cơ sở 04 nhóm tiêu chí sau đây:

1. Nhóm tiêu chí về quy hoạch - kiến trúc.
2. Nhóm tiêu chí về hệ thống, thiết bị kỹ thuật.
3. Nhóm tiêu chí về dịch vụ, hạ tầng xã hội.
4. Nhóm tiêu chí về chất lượng, quản lý, vận hành.

Điều 6. Phân hạng nhà chung cư

Nhà chung cư được phân thành 03 hạng như sau:

1. Hạng A: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này, đồng thời phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Hạng B: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này, đồng thời phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Hạng C: là nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được phân hạng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Thông tư này nhưng không đạt đủ tiêu chí để công nhận hạng A và hạng B theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 7. Hồ sơ đề nghị công nhận hạng nhà chung cư

1. Đơn đề nghị công nhận hạng nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo quy định tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng nhà chung cư (đối với nhà chung cư thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng).

3. Bản sao có chứng thực quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc văn bản chấp thuận tổng mặt bằng khu vực có nhà chung cư (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Bản sao có chứng thực văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản vẽ thiết kế cơ sở nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Bản sao có chứng thực văn bản thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

6. Bản tự kê khai, đánh giá phân hạng nhà chung cư của tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo quy định tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 8. Thẩm quyền công nhận hạng và trình tự, thủ tục công nhận hạng nhà chung cư

1. Sở Xây dựng tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Sở Xây dựng) thực hiện công nhận hạng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của Thông tư này.

2. Trình tự, thủ tục công nhận hạng nhà chung cư được quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng nhà chung cư nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 7 của Thông tư này tại Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ; trường hợp hồ sơ không đầy đủ giấy tờ theo quy định tại Điều 7 của Thông tư này thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo đề nghị bổ sung các giấy tờ còn thiếu;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 7 của Thông tư này, Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực tế nhà chung cư;

c) Trường hợp nhà chung cư đáp ứng được các yêu cầu quy định tại Điều 3 và các tiêu chí quy định tại Điều 6 của Thông tư này thì Sở Xây dựng ban hành quyết định công nhận hạng nhà chung cư theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp nhà chung cư không đáp ứng được các yêu cầu và các tiêu chí theo quy định thì Sở Xây dựng phải có văn bản trả lời tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng, trong đó nêu rõ lý do nhà chung cư không được công nhận theo hạng đã đề nghị;

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định công nhận hạng nhà chung cư, Sở Xây dựng có trách nhiệm đăng tải công khai thông tin, văn bản quyết định trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và gửi quyết định này cho tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng nhà chung cư để công khai cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết.

3. Quyết định công nhận hạng nhà chung cư quy định tại Thông tư này có thời hạn 05 năm. Khi quyết định công nhận hạng nhà chung cư hết thời hạn, Sở Xây dựng phải xóa thông tin, văn bản quyết định công nhận hạng đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở và có văn bản thông báo cho chủ sở hữu, Ban quản trị, chủ đầu tư (nếu có) của nhà chung cư biết.

4. Đối với các nhà chung cư đã được công nhận hạng, trong quá trình kiểm tra, thanh tra, nếu cơ quan có thẩm quyền phát hiện nhà chung cư đó không còn đáp ứng đủ các tiêu chí phân hạng như tại thời điểm được công nhận hoặc có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan thì Sở Xây dựng thực hiện hủy quyết định công nhận hạng nhà chung cư; xóa thông tin, văn bản quyết định công nhận hạng đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử và có văn bản thông báo cho chủ sở hữu, Ban quản trị, chủ đầu tư (nếu có) của nhà chung cư đó biết.

5. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định mức kinh phí để thực hiện kiểm tra, thẩm định hồ sơ và công nhận hạng nhà chung cư cho phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương.

Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng nhà chung cư có trách nhiệm nộp kinh phí theo quy định tại khoản này khi nộp hồ sơ đề nghị công nhận hạng nhà chung cư.

Điều 9. Công nhận điều chỉnh hạng, công nhận lại hạng nhà chung cư

1. Việc công nhận điều chỉnh hạng hoặc công nhận lại hạng nhà chung cư được thực hiện theo đề nghị của tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 4 của Thông tư này.

2. Trường hợp quyết định công nhận hạng nhà chung cư chưa hết thời hạn theo quy định mà tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 4 của Thông tư có nhu cầu điều chỉnh hạng nhà chung cư thì phải nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều này tại Sở Xây dựng để được xem xét, kiểm tra và công nhận điều chỉnh hạng nhà chung cư. Trình tự, thủ tục công nhận điều chỉnh hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Thông tư này.

Khi giao quyết định công nhận hạng nhà chung cư (đã điều chỉnh), Sở Xây dựng phải thu hồi bản gốc quyết định công nhận hạng đang còn thời hạn để lưu hồ sơ và đăng tải thông tin, văn bản quyết định trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

3. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh hạng nhà chung cư bao gồm:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh hạng nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo quy định tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Bản tự kê khai, đánh giá phân hạng nhà chung cư của tổ chức, cá nhân đề nghị điều chỉnh hạng nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo quy định tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Bản sao có chứng thực quyết định công nhận hạng nhà chung cư đang còn thời hạn.

4. Trường hợp quyết định công nhận hạng nhà chung cư hết thời hạn theo quy định mà tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 4 của Thông tư này có nhu cầu đề nghị công nhận lại hạng thì phải nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 7 của Thông tư này tại Sở Xây dựng để được xem xét, kiểm tra và công nhận lại hạng nhà chung cư. Trình tự, thủ tục công nhận lại hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Thông tư này.

5. Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận lại hạng hoặc điều chỉnh hạng nhà chung cư quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải nộp kinh phí kiểm tra, thẩm định hồ sơ theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Thông tư này.

Chương III **KIỂM TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

Điều 10. Tổ chức kiểm tra việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản tổ chức thực hiện kiểm tra hoặc chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị chức năng thuộc Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư trên phạm vi cả nước.

2. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện kiểm tra hoặc chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư trên địa bàn.

Điều 11. Các hành vi vi phạm

1. Công nhận mới, công nhận lại hạng hoặc công nhận điều chỉnh hạng nhà chung cư không đáp ứng các yêu cầu, tiêu chí quy định tại Thông tư này.

2. Làm sai lệch hồ sơ, thông tin, tài liệu đề nghị công nhận mới, công nhận lại hạng hoặc công nhận điều chỉnh hạng nhà chung cư.

3. Công bố sai thông tin đã được công nhận hoặc quảng cáo, đăng thông tin về hạng nhà chung cư khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận hạng nhà chung cư theo quy định của Thông tư này.

Điều 12. Xử lý vi phạm

1. Trường hợp có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 11 của Thông tư này thì Sở Xây dựng hủy quyết định công nhận và công bố công khai; xóa thông tin, văn bản quyết định công nhận hạng đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở và có văn bản thông báo cho chủ sở hữu, Ban quản trị, chủ đầu tư (nếu có) của nhà chung cư biết.

2. Tùy theo mức độ vi phạm, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định tại Điều 11 của Thông tư này bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

- a) Chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện công nhận mới, công nhận lại hoặc điều chỉnh hạng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của Thông tư này;
- b) Xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định của Thông tư này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Hướng dẫn, tổ chức thực hiện công nhận mới, công nhận lại và công nhận điều chỉnh hạng nhà chung cư theo quy định của Thông tư này;
- b) Tổng hợp tình hình phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư trên địa bàn để báo cáo Bộ Xây dựng theo định kỳ 06 tháng một lần hoặc báo cáo theo yêu cầu đột xuất của Bộ Xây dựng;
- c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Thông tư này và theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 14. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản

1. Hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện Thông tư này.
2. Chủ trì hoặc phối hợp với Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức kiểm tra theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư trên phạm vi cả nước.
3. Tổng hợp, báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng tình hình phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư trong phạm vi cả nước; nghiên cứu, đề xuất Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư này cho phù hợp với tình hình thực tế.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 02 năm 2017.
2. Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để được hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính Phủ;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website của BXD;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Đỗ Đức Duy

Phụ lục số 01: Tiêu chí đánh giá đối với nhà chung cư Hạng A
(Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. Quy hoạch - Kiến trúc

1. Vị trí: Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 0,5 km.
2. Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 45%.
3. Sảnh căn hộ: Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác; có quầy lễ tân, có phòng hoặc khu vực bố trí bàn ghế tiếp khách.
4. Hành lang: Hành lang căn hộ có chiều rộng tối thiểu 1,8 m.
5. Diện tích căn hộ: Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu là 35 m². Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 35m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
6. Phòng vệ sinh: Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,7$. Tính theo công thức: $\frac{TSPwc}{TsPn} \geq 0,7$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
7. Thang máy: Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 40).
8. Chỗ để xe: Tối thiểu mỗi căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).

II. Hệ thống, thiết bị kỹ thuật

9. Cấp điện: Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho sinh hoạt trong căn hộ và hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện bình thường khác của tòa nhà.
10. Cấp nước: Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.600 lít (đảm bảo cấp 200 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).

- 11. Thông tin, liên lạc Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.
- 12. Phòng cháy chữa cháy Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng và trong căn hộ.

III. Dịch vụ, Hạ tầng xã hội

- 13. Thương mại Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1 km.
- 14. Thể thao Có 2 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m.
- 15. Sân chơi Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 200 m.
- 16. Y tế Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 0,5 km.
- 17. Giáo dục Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 0,5 km.

IV. Chất lượng, quản lý, vận hành

- 18. Chất lượng Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt; công trình được hoàn thiện (ốp, lát, trát, sơn..) đạt chất lượng cao.
- 19. Quản lý, vận hành Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp; thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ đảm bảo vệ sinh sạch đẹp.
- 20. Bảo vệ an ninh Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang; kiểm soát ra vào (bằng thẻ từ, vân tay, mã điện tử...).

Phụ lục số 02: Tiêu chí đánh giá đối với nhà chung cư Hạng B

(Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. Quy hoạch - Kiến trúc

1. Vị trí: Có hệ thống giao thông thuận tiện, cách đường phố chính (cấp đô thị, cấp khu vực) dưới 0,5 km; có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 1 km.
2. Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng (diện tích chiếm đất công trình) không quá 55%.
3. Sảnh căn hộ: Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác.
4. Hành lang: Hành lang căn hộ có chiều rộng tối thiểu 1,5 m.
5. Diện tích căn hộ: Bình quân diện tích sử dụng căn hộ trên số phòng ngủ tối thiểu 30 m². Tính theo công thức: $\frac{TDtCh}{TsPn} \geq 30 m^2$ (Trong đó TDtCh là tổng diện tích sử dụng các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
6. Phòng vệ sinh: Bình quân tổng số phòng vệ sinh trên tổng số phòng ngủ của các căn hộ $\geq 0,5$. Tính theo công thức: $\frac{TSPwc}{TsPn} \geq 0,5$ (Trong đó TsPwc là tổng số phòng vệ sinh các căn hộ, TsPn là tổng số phòng ngủ các căn hộ).
7. Thang máy: Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤ 50).
8. Chỗ để xe: Tối thiểu 02 căn hộ có 01 chỗ để ô tô (có mái che).

II. Hệ thống, thiết bị kỹ thuật

9. Cấp điện: Có máy phát điện dự phòng đủ công suất và hệ thống cấp điện đảm bảo cho hoạt động của các thiết bị, chiếu sáng chung của tòa nhà khi mất điện lưới hoặc nguồn cấp điện bình thường khác của tòa nhà.

10. Cấp nước Dung tích bể chứa nước sinh hoạt cho căn hộ trên tổng số căn hộ tối thiểu đạt 1.200 lít (đảm bảo cấp 150 lít/người/ngày-đêm trong 2 ngày).
11. Thông tin, liên lạc Có hệ thống cung cấp dịch vụ truyền hình cáp, điện thoại, internet tốc độ cao đến từng căn hộ.
12. Phòng cháy chữa cháy Có hệ thống, thiết bị chữa cháy tự động khu vực công cộng.

III. Dịch vụ, Hạ tầng xã hội

13. Thương mại Có trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong bán kính 1,5 km.
14. Thể thao Có 01 trong các tiện ích phục vụ thể thao sau: phòng tập gym, bể bơi, sân tennis, sân thể thao khác... dành riêng, nằm trong công trình hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.
15. Sân chơi Có sân chơi trẻ em và cư dân dành riêng hoặc trong tổng thể quy hoạch hoặc trong bán kính 500 m.
16. Y tế Có bệnh viện, phòng khám trong bán kính 1 km.
17. Giáo dục Có trường mầm non, tiểu học trong bán kính 1 km.

IV. Chất lượng, quản lý, vận hành

18. Chất lượng Thang máy, đèn chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, thiết bị báo cháy, chữa cháy và các thiết bị khác (nếu có) như điều hòa, cấp gas, cấp nước nóng còn trong thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung cấp thiết bị; trường hợp hết thời hạn bảo hành thì không quá 10 năm kể từ thời điểm hết thời hạn bảo hành và phải được kiểm định đảm bảo chất lượng, vận hành tốt.
19. Quản lý, vận hành Có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp.
20. Bảo vệ an ninh Có hệ thống camera kiểm soát trong bãi đỗ xe, sảnh, hành lang, cầu thang.

Phụ lục số 03: Mẫu đơn đề nghị công nhận hạng (công nhận lại hạng, công nhận điều chỉnh hạng) nhà chung cư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CÔNG NHẬN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh (thành phố)

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

(Tên tổ chức, cá nhân)..... đề nghị Sở Xây dựng xem xét, quyết định công nhận hạng nhà chung cư (hoặc công nhận lại, điều chỉnh hạng nhà chung cư) với các nội dung sau đây:

1. Tên tổ chức, cá nhân đề nghị:

2. Địa chỉ, số điện thoại, fax:

3. Tên nhà chung cư đề nghị công nhận hạng:

4. Địa chỉ nhà chung cư:

5. Hạng nhà chung cư đề nghị công nhận (A, B, C):

6. Kèm theo văn bản đề nghị này có các hồ sơ theo quy định tại Điều 7 của Thông tư số 31/2016/TT-BXD bao gồm:

a)

b)

c)

d)

Chúng tôi cam đoan và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các hồ sơ kèm theo, cam kết tuân thủ các quy định của Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan sau khi được công nhận./.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Đại diện tổ chức, cá nhân đề nghị

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì phải ghi thêm chức danh và đóng dấu)

Phụ lục số 04: Mẫu Bản tự kê khai, đánh giá phân hạng nhà chung cư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

A. THÔNG TIN CHUNG

Tên nhà chung cư :

Địa chỉ nhà chung cư :

Chủ đầu tư :

Địa chỉ :

Điện thoại :; Fax:; Email:

B. BẢNG TỰ KÊ KHAI, ĐÁNH GIÁ

Hạng nhà chung cư tự đánh giá, đề xuất công nhận: Hạng

STT	Tiêu chí đánh giá (nêu đủ 20 tiêu chí đánh giá tương ứng với hạng nhà chung cư đề xuất công nhận – quy định tại phụ lục số 01 hoặc phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này)	Kết quả tự đánh giá	
		Đạt	Không đạt
1	Vị trí		
2	Dân số theo thiết kế		
3			
.....			

Ghi chú: Người kê khai đánh giá nhà chung cư đạt hay không đạt các tiêu chí thì đánh dấu X vào phân tương ứng.

....., ngày....., tháng....., năm.....

Đại diện tổ chức, cá nhân kê khai, đánh giá
(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì phải ghi thêm chức danh và đóng dấu)

Phụ lục số 05: Mẫu Quyết định công nhận hạng nhà chung cư
(Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

UBND TỈNH (THÀNH PHỐ) **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
SỞ XÂY DỰNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số : / QĐ-SXD , ngày..... tháng..... năm

QUYẾT ĐỊNH
Công nhận hạng nhà chung cư

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG (TỈNH, THÀNH PHỐ)

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của
Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ vào đơn đề nghị công nhận hạng (hoặc công nhận lại hạng, công
nhận điều chỉnh hạng) nhà chung cư của (tên tổ chức, cá nhân đề nghị công
nhận hạng);

Căn cứ vào kết quả kiểm tra hồ sơ và kiểm tra thực tế nhà chung cư....
(tên nhà chung cư, địa chỉ nhà chung cư).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Công nhận hạng nhà chung cư đối với:

Nhà chung cư:(tên nhà chung cư)

Địa chỉ :

Đạt hạng :(xếp hạng theo đề nghị của tổ chức, cá nhân có đơn).

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và có thời hạn 05 năm./.

.....ngày....., tháng..... năm.....

Nơi nhận :

- Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận;
- UBND (tỉnh, thành phố) (để b/cáo);
- Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng (tỉnh, thành phố) (để đăng tải);
- Lưu VT (2b).

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

10