

Công nhận hạng/ công nhận lại hạng nhà chung cư

1) Trình tự thực hiện:

- Tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng/công nhận lại hạng nhà chung cư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định của Điều 7 của Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 quy định về việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư qua dịch vụ bưu chính, trực tuyến hoặc trực tiếp tại quầy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Sở Xây dựng Tại Trung tâm Phục vụ hành chính công.

- Công chức của Sở Xây dựng trực tại Trung tâm phục vụ hành chính công tiếp nhận và kiểm tra nội dung và tính pháp lý của hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ theo quy định thì tiếp nhận gửi giấy hẹn/mã hồ sơ cho tổ chức/cá nhân.

+ Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc chưa đầy đủ thì công chức tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn đầy đủ một lần để tổ chức/ cá nhân hoàn thiện hồ sơ và nộp lại khi có yêu cầu.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng kiểm tra và phải có văn bản thông báo đề nghị bổ sung các giấy tờ nếu còn thiếu.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ, Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực tế nhà chung cư và:

+ Ban hành quyết định công nhận hạng nhà chung cư nếu 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 số 31/2016/TT-BXD.

+ Hoặc có văn bản trả lời tổ chức, cá nhân đề nghị công nhận hạng/công nhận lại nếu nhà chung cư không đáp ứng được các yêu cầu và các tiêu chí theo quy định, trong đó nêu rõ lý do nhà chung cư không được công nhận/công nhận lại theo hạng đã đề nghị.

- 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 số 31/2016/TT-BXD thì Sở Xây dựng ban hành quyết định công nhận hạng nhà chung cư;

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.

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ: Mùa hè, buổi sáng từ 7h00' đến 11h00', buổi chiều từ 13h30' đến 16h30'; Mùa đông, buổi sáng từ 7h30' đến 11h30', buổi chiều từ 13h00' đến 16h00' tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Hải Dương (*tầng 1 Thư viện tỉnh, đường Tôn Đức Thắng, TP Hải Dương*).

2) Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ trực tuyến, qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tiếp.

3) Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

* Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị công nhận hạng/công nhận lại hạng nhà chung cư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD;

- 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);

- 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;

- 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;

- 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.

Trường hợp nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng trước thời điểm Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 6/2/3013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng có hiệu lực thi hành, nếu không có 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 thì có thể nộp các giấy tờ khác thay thế như: Hồ sơ nghiệm thu chất lượng toàn bộ công trình, Biên bản nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành, Biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình theo quy định của pháp luật tại thời điểm công trình được đưa vào sử dụng (quy định tại các Quyết định của Bộ Xây dựng ban hành trong từng thời điểm);

- 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 số 31/2016/TT-BXD.

* Số lượng hồ sơ: 01 bộ

4) Thời hạn giải quyết: 15 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ.

5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; chủ sở hữu nhà chung cư.

6) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: Sở Xây dựng.

7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định công nhận hạng nhà chung cư.

8) Lệ phí: Không quy định

9) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Đơn đề nghị công nhận hạng/công nhận lại hạng nhà chung cư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD;

- 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 số 31/2016/TT-BXD.

10) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

*** Việc công nhận hạng/công nhận lại hạng nhà chung cư phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:**

- Có đề nghị của tổ chức, cá nhân theo quy định;
- 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);
- 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;
- 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;
- 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.

*** Nhà chung cư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu được nêu tại điểm a mục này được phân thành 03 hạng nếu đạt các tiêu chí như sau, để làm cơ sở cho việc công nhận hạng/công nhận lại hạng:**

- Hạng A: đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD.
- Hạng B: đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD.
- Hạng C: không đạt đủ tiêu chí để công nhận hạng A và hạng B.

11) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.

**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 *(công nhận lại, công nhận điều chỉnh 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)

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 phần 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)