

BỘ XÂY DỰNG
Số: 14/2008/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 2 tháng 6 năm 2008

THÔNG TƯ

Hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 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 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ vào Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2008/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế (TCXDVN 323: 2004);

Căn cứ vào nhu cầu thực tế và góp phần tạo điều kiện để các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có cơ sở phân hạng nhà chung cư khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản; Bộ Xây dựng hướng dẫn các tiêu chí để phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn tiêu chí đánh giá, phân hạng chất lượng sử dụng nhà chung cư cho các chủ đầu tư (chủ sở hữu) nhà chung cư để tự thực hiện trước khi tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản.

2. Nhà chung cư được phân hạng phải đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và kỹ thuật hiện hành; quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; yêu cầu đối với từng hạng nhà chung cư được quy định tại Mục II của Thông tư này.

3. Việc đánh giá, phân hạng nhà chung cư được thực hiện sau khi có dự án và thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; được thực hiện đối với từng chung cư độc lập (có một hoặc nhiều đơn nguyên liền nhau thành một khối). Sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng, thì việc đánh giá phân loại vẫn phải đảm bảo các tiêu chí của Thông tư này.

4. Đối tượng áp dụng: tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản có xây dựng nhà chung cư nhằm mục đích kinh doanh; tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê - mua nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại; tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản; tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý và phát triển nhà chung cư trong các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại. Không áp dụng Thông tư này đối với nhà chung cư là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Nhà nước hoặc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

II. TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ