

Số: **154**/BXD-QLNHà Nội, ngày **08** tháng 7 năm 2019

V/v Hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD)

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1588/HUD-PCTT ngày 06/6/2019 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD) đề nghị hướng dẫn phân định trách nhiệm của các chủ thể có liên quan như chủ đầu tư, Ban quản trị trong việc quản lý, vận hành nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng (gọi tắt là Quy chế 08) thì Ban quản trị có trách nhiệm: *Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy chế này (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư.*

Tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Quy chế 08 thì Chủ đầu tư có trách nhiệm: *Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Quy chế 08 thì: *việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy chế này thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.*

Tại điểm d Khoản 1 Điều 104 Luật Nhà ở 2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015) đã quy định quyền, trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư: *Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư*



hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn.....

Khoản 1 Điều 107 Luật Nhà ở 2015 quy định: *Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.*

Tại Điều 11 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD đã quy định: *“Hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư”.*

Theo báo cáo tại văn bản số 1588/HUD-PCTT ngày 06/6/2019 của Tổng công ty HUD và các hồ sơ, tài liệu kèm theo thì tại thời điểm Tổng Công ty HUD bàn giao nhà ở cho khách hàng thì tại các nhà chung cư mà Tổng Công ty HUD bàn giao cho khách hàng đều có: (1) biên bản nghiệm thu PCCC hoặc (2) chứng nhận đủ điều kiện PCCC theo quy định của pháp luật tại thời điểm bàn giao nhà ở. Hiện nay, tại các chung cư đã thành lập Ban quản trị các Ban quản trị này đã trực tiếp quản lý, khai thác nhà chung cư và ký hợp đồng quản lý vận hành với các đơn vị cung cấp dịch vụ. Hiện nay, các hạng mục thuộc sở hữu chung tại các nhà chung cư nêu trên đã hết thời hạn bảo hành theo quy định.

Theo các quy định của pháp luật về nhà ở cũng như các quy định của pháp luật về xây dựng thì:

1. Tổng Công ty HUD có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành đối với các hạng mục trong thời hạn bảo hành cũng như thực hiện bảo trì đối với các hạng mục thuộc sở hữu chung (kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp) thực hiện việc quản lý, vận hành tại các nhà chung cư do Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư cho đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư và bầu ra Ban quản trị.

2. Trường hợp các nhà chung cư do Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư như báo cáo tại văn bản 1588/HUD-PCTT mà đã thành lập Ban quản trị, Tổng Công ty HUD không còn thực hiện công tác quản lý vận hành tại các nhà chung cư này, việc quản lý vận hành được thực hiện theo hợp đồng cung cấp dịch vụ được ký kết giữa Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ, các hạng mục đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì việc sửa chữa, thay thế, bảo trì các hạng mục thuộc sở hữu chung (nếu có) của nhà chung cư trong đó có việc sửa chữa, thay thế các thiết bị thuộc hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định của



pháp luật tại các nhà chung cư mà Tổng công ty HUD đã bàn giao thuộc về trách nhiệm của các chủ sở hữu nhà chung cư (đại diện là Ban quản trị).

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc thì đề nghị Tổng Công ty HUD liên hệ với Sở Xây dựng TP. Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền..

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1588/HUD-PCTT ngày 06/6/2019 để Tổng công ty HUD biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND TP. Hà Nội;
- SXD TP. Hà Nội;
- Lưu: QLN (2b).



**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Trọng Ninh

