

Số: 200/BXD-QLN

V/v giải đáp quy định pháp  
luật về nhà chung cư

*Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 2019*

Kính gửi: Ban quản trị chung cư 22 Lạc Trung

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 18/CVBQT/072019 ngày 18/7/2019 của Ban quản trị nhà chung cư 22 Lạc Trung (gọi tắt là Ban quản trị) đề nghị hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về các hạng mục được sử dụng kinh phí bảo trì

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 100 Luật Nhà ở 2014 thì ngoài phần sở hữu chung được liệt kê tại điểm này thì *các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư cũng được coi là phần sở hữu chung.*

Tại khoản 2 Điều 34 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng (gọi tắt là Quy chế 02) cũng đã quy định về các thiết bị khác dùng chung của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để bảo trì.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì Ban quản trị nhà chung cư 22 Lạc Trung có thể sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư để bảo trì, thay thế (nếu có) đối với camera an ninh, lắp barie cho khu nhà chung cư.

Điều 34 nêu trên của Quy chế 02 đã quy định về các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì, không quy định việc sử dụng kinh phí bảo trì để mua bảo hiểm PCCC.

Tại Điều 33 của Quy chế 02 đã quy định về kế hoạch bảo trì và nội dung của kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong đó có các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và các hạng mục bảo trì đột xuất (nếu có). Do vậy, trường hợp tường bao ngoài của nhà chung cư (thuộc sở hữu chung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 100 Luật Nhà ở 2014) cần sơn lại thì sử dụng kinh phí bảo trì để thực hiện. Pháp luật về nhà ở không quy định thời gian để sơn lại tường bao ngoài của nhà chung cư.

2. Về tỷ lệ tham dự Hội nghị nhà chung cư

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của Quy chế 02 thì trường hợp đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường.

Trường hợp Ban quản trị đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường mà không đủ số người tham dự theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp Phường tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường.

Pháp luật hiện hành về nhà ở chưa quy định việc tổ chức họp dưới hình thức phát phiếu ý kiến như Ban quản trị đề cập. Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến của Ban quản trị về hình thức này để bổ sung trong quá trình sửa đổi Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

### 3. Về việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị

Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Quy chế 02 thì Hội nghị nhà chung cư thông qua Quy chế hoạt động và Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị. Tại điểm đ khoản 2 Điều này đã quy định trong Quy chế hoạt động của Ban quản trị phải có nội dung: xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban quản trị (trong đó có trường hợp như Ban quản trị 22 Lạc Trung đã nêu) và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm.

Trường hợp Ban quản trị chưa hết nhiệm kỳ hoạt động theo quy định thì việc miễn nhiệm thành viên Ban quản trị được thực hiện tại Hội nghị nhà chung cư bất thường (điểm c khoản 1 Điều 14 Quy chế 02) hoặc hội nghị nhà chung cư thường niên (điểm c khoản 2 Điều 15 Quy chế 02).

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì đề nghị Ban quản trị liên hệ với Sở Xây dựng TP. Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 18/CVBQT/072019 ngày 18/7/2019 đề Ban quản trị chung cư 22 Lạc Trung biết và thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- SXD TP. Hà Nội;
- Lưu: QLN (2b).

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

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**