

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 239/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2019

V/v: Thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Giáo dục Bầu Trời Xanh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 84/2019/CV-BTX ngày 18/8/2019 của Công ty Cổ phần Giáo dục Bầu Trời Xanh, địa chỉ: tầng 7 tòa nhà Pearl Plaza, số 561A Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giải đáp một số thắc mắc về quyền hạn của Ban Quản lý/ Ban Quản trị nhà chung cư trong việc cắt điện, nước của cư dân trong chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 39 của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (gọi tắt là Quy chế 02) quy định quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư: *“Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành”*.

Tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 6 của Phụ lục số 02 (Mẫu hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư) ban hành kèm theo Quy chế 02 quy định: Bên B (Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư) *“Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: ... hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Bên B thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.”*

Như vậy, pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định trách nhiệm, nghĩa vụ giữa các bên, trong đó có trách nhiệm đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của chủ sở hữu, người sử dụng theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ trong hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành. Trên cơ sở các quy định nêu trên và hợp đồng ký kết giữa các bên, đề nghị Công ty rà soát trường hợp cụ thể của mình.

Trường hợp xảy ra tranh chấp do có mâu thuẫn liên quan đến việc thanh toán tiền thuê nhà giữa bên cho thuê và bên thuê nhà thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự, hợp đồng ký kết giữa các bên và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 84/2019/CV-BTX ngày 18/8/2019, đề Công ty Cổ phần Giáo dục Bầu Trời Xanh biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (đề b/c);
- Lưu: VT, 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**