

Số: 1316/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2022

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

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 067/2022/VHM-VH-VHCP ngày 15/3/2022 của Công ty cổ phần Vinhomes (gọi tắt là Công ty Vinhomes) đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư tại dự án Khu trung tâm phức hợp Tân Cảng Sài Gòn số 720A Điện Biên Phủ, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về một số nội dung liên quan đến kinh phí quản lý vận hành

- Về nội dung liên quan đến việc thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư:

Tại khoản 4 Điều 105 Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 30 và khoản 1 Điều 31 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) đã có quy định: đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

- Về nội dung liên quan đến chi phí thù lao của Ban quản trị nhà chung cư:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Quy chế 02 thì hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc: (1) điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư; (2) cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; (3) các công việc khác có liên quan.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Quy chế 02 thì: *Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Quy chế này.*

Khoản 7 Điều 17 của Quy chế 02 đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 8 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD đã có quy định: *mức thù lao của các thành*

viên Ban quản trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư và trường hợp nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì thù lao Ban quản trị là chi phí mà các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư chi trả cho Ban quản trị, không thuộc chi phí cho hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy chế 02, không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

Trường hợp có tranh chấp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Ban quản trị thì căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà các bên đã ký kết để giải quyết tranh chấp.

- Đối với việc đóng bảo hiểm cháy nổ của chủ sở hữu căn hộ: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở và điểm i khoản 1 Điều 39 Quy chế 02 thì nội dung này được thực hiện theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

Do đó, đề nghị Công ty đối chiếu các quy định của pháp luật với trường hợp cụ thể của mình để thực hiện.

2. Về quản lý vận hành chỗ để xe thuộc sở hữu chung của nhà chung cư

Tại khoản 3 Điều 8 Quy chế số 02 đã quy định cụ thể về việc quản lý vận hành chỗ để xe thuộc sở hữu chung của nhà chung cư. Pháp luật về nhà ở không có quy định về việc tách riêng chỗ để xe thuộc sở hữu chung của nhà chung cư để bàn giao cho Ban quản trị tự quản lý, vận hành. Đề nghị Công ty nghiên cứu để thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc thì đề nghị Công ty Vinhomes liên hệ với Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh là cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, 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 067/2022/VHM-VH-VHCP ngày 15/3/2022 đề Công ty cổ phần Vinhomes biết và thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng