

Số: 4067/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2020

V/v hướng dẫn cách phân bổ
kinh phí bảo trì khu thương
mại Tòa nhà CT1 - Dự án Hải
Đăng City

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Hải Đăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 325/2020/CV-ĐOHĐ ngày 15/7/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Hải Đăng (sau đây gọi tắt là Công ty Hải Đăng) đề nghị hướng dẫn về cách phân bổ kinh phí bảo trì khu thương mại của tòa nhà CT1 thuộc dự án Hải Đăng City. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Việc đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định tại Điều 108 Luật Nhà ở 2014. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại Khoản 4 Điều 109 Luật Nhà ở 2014.

Tại Khoản 3 Điều 36 của Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định: đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại và khu căn hộ thì Ban Quản trị lập tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư; chủ sở hữu phần diện tích khu văn phòng, dịch vụ, thương mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

Như vậy, đối với phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư chuyển một phần kinh phí theo tỷ lệ đã thống nhất với người mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc trong Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 4 Điều 109 của Luật Nhà ở 2014 sang cho Ban Quản trị để quản lý, bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà; đối với phần kinh phí còn lại thì chủ đầu tư được tự quản lý và sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này. Theo quy định tại Khoản 18 Điều 1 của Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày

31/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư thì việc thỏa thuận tỷ lệ đóng góp kinh phí bảo trì nêu trên có thể tham khảo theo nguyên tắc bằng tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư tính trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản 325/2020/CV-ĐOHD ngày 15/7/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Hải Đăng về việc phân bổ kinh phí bảo trì của khu thương mại, dịch vụ đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLNC (02).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi