

Số: 5339/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2020

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

Kính gửi: Ban quản trị cụm nhà chung cư  
Vinhomes Times City Park Hill Premium

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1013/2020/CV-BQT ngày 13/10/2020 của Ban quản trị cụm nhà chung cư Vinhomes Times City Park Hill Premium, địa chỉ: Tòa nhà Park 10, Khu đô thị Vinhomes Times City, số 25 ngõ 13 đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (sau đây gọi 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 việc bảo hành nhà ở, tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định thời hạn bảo hành cũng như các nội dung bảo hành đối với nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Do đó, đề nghị Ban quản trị đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với quy định nêu trên để thực hiện.

2. Việc tách Ban quản trị đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu đã được quy định tại Điều 21 của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây gọi là Quy chế 02). Đề nghị Ban quản trị đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với quy định nêu trên của pháp luật để thực hiện.

3. Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở không quy định việc thành lập Ban kiểm soát (Ban giám sát) để giám sát quá trình hoạt động của Ban quản trị. Việc kiểm soát, giám sát hoạt động của Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư thực hiện thông qua việc ban hành Quy chế hoạt động và Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị theo quy định tại Điều 24 của Quy chế 02. Trường hợp Ban quản trị thực hiện không đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều 104 của Luật Nhà ở năm 2014, Điều 41 của Quy chế 02 và Quy chế hoạt động, Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị thì Hội nghị nhà chung cư họp để miễn nhiệm hoặc bãi miễn thành viên Ban

quản trị và thay thế thành viên khác theo quy định tại Điều 26 của Quy chế 02. Do vậy, đề nghị Ban quản trị nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Ban quản trị cụm nhà chung cư Vinhomes Times City Park Hill Premium liên hệ với Sở Xây dựng Thành phố 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 1013/2020/CV-BQT ngày 13/10/2020 đề Ban quản trị cụm nhà chung cư Vinhomes Times City Park Hill Premium biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Sở Xây dựng Hà Nội;
- Lưu: VT, QLN (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**