

Số: 179/BXD-QLN

V/v: bố trí nhà sinh hoạt cộng  
đồng đối với cụm nhà chung cư

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần NNH MIZUKI

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 34/2019/CV-MIZUKI ngày 03/7/2019 của Công ty cổ phần NNH MIZUKI đề nghị hướng dẫn về việc bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng khi triển khai thực hiện dự án nhà chung cư thuộc Khu nhà ở Nguyễn Sơn thuộc xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Nhà ở thì "nhà sinh hoạt cộng đồng" là phần sở hữu chung của nhà chung cư; theo quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó có "nhà sinh hoạt cộng đồng".

2. Tại khoản 10 Điều 80 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở quy định việc xử lý chuyên tiếp đối với việc phát triển và quản lý nhà ở như sau: *"Kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, các nhà chung cư (bao gồm cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác) được xây dựng phải bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định."*

...

*Nhà sinh hoạt cộng đồng do Hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư quản lý; nhà sinh hoạt cộng đồng phải được sử dụng đúng mục đích vào sinh hoạt của cả cộng đồng các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; nghiêm cấm sử dụng nhà này vào mục đích riêng của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cho thuê, cho mượn, sử dụng vào các mục đích khác không phải phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư."*

3. Trong thời gian chờ ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, Công ty có thể tham khảo áp dụng chỉ tiêu diện tích sử dụng của không gian sinh hoạt cộng đồng theo hướng: *"Đối với mỗi khối nhà chung cư, chỉ tiêu diện tích sử dụng tối thiểu bằng 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ; trường hợp có nhiều khối nhà trong cùng dự án thì có thể kết hợp cho toàn khu tại một vị trí/ khu vực riêng biệt, tổng diện tích phục vụ các sinh hoạt cộng đồng của toàn khu giảm tối đa 30%, bán kính từ các khối nhà tới không gian phục vụ sinh hoạt cộng đồng không quá 300 m"*. Việc bố trí, thiết kế không gian sinh hoạt cộng đồng cần được tính toán, thuyết minh đảm bảo nhu cầu sinh hoạt thuận tiện và an toàn cho cư dân và phải phù hợp với quy định về phần sở hữu chung, quyền và trách

nhiệm bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung cũng như việc quản lý vận hành nhà chung cư như khoản 1 và khoản 2 nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng đối với nhà chung cư, đề nghị Công ty cổ phần NNH MIZUKI nghiên cứu, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để 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**