

Số: 3428/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 2020

V/v: Hướng dẫn quy định về  
kinh phí bảo trì nhà chung cư

Kính gửi: Sở Xây dựng Đà Nẵng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4126/SXD-QLN ngày 12/6/2020 của Sở Xây dựng Đà Nẵng đề nghị hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật liên quan đến kinh phí bảo trì nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về nội dung nêu tại mục 1 văn bản số 4126/SXD-QLN:**

Tại điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở 2014 quy định: *"Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó"*.

Hiện nay, khi xác định giá bán căn hộ trong các tòa nhà chung cư, các chủ đầu tư đều xác định đơn giá bán theo từng m<sup>2</sup> sàn để nhân với toàn bộ diện tích sử dụng của căn hộ đó. Do vậy, phần kinh phí bảo trì phải nộp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở 2014 được tính theo đơn giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ có giá bán cao nhất của nhà chung cư đó.

**2. Về nội dung nêu tại mục 2 văn bản số 4126/SXD-QLN:**

Theo quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 thì chỗ để xe được quy định có 02 trường hợp như sau:

(1) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

(2) Chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư nếu chủ đầu tư phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán căn hộ hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nếu chủ đầu tư không phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán căn hộ.

Theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu phải đóng kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu riêng. Do đó, đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh là thuộc quyền sở hữu

chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư nên các chủ sở hữu nhà chung cư không phải nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích để xe này.

Đối với chỗ để xe ô tô thì cần phân biệt cụ thể 03 trường hợp như sau: (1) Nếu chỗ để xe ô tô này thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư không phải nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích này; (2) Nếu chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư do đã mua của chủ đầu tư thì người mua chỗ để xe ô tô này có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích này, mức đóng thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở 2014; (3) Nếu chỗ để xe ô tô này thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích để xe này, mức đóng thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở 2014.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4126/SXD-QLN, đề nghị Sở Xây dựng Đà Nẵng đối chiếu trường hợp cụ thể với các quy định của pháp luật để hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

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

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

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**