

Số: **282**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **23** tháng 10 năm 2017

V/v: Trả lời kiến nghị của Tập đoàn Geleximco - Công ty cổ phần

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

**CÔNG VĂN ĐẾN**

Giờ ..... Ngày **26/10/2017** Kính gửi: Tập đoàn Geleximco - Công ty cổ phần

Kính chuyển: **ĐVN + MDT + CN**

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của Tập đoàn Geleximco - Công ty cổ phần (sau đây viết tắt là Tập đoàn Geleximco) theo văn bản số 10482/VPCP-ĐMDN ngày 03/10/2017 của Văn phòng Chính phủ liên quan đến quy định về điều kiện năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và quy định về hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở 2014 thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau: (1) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư; (2) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường; (3) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 và một số quy định 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, khi đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có văn bản ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc kèm theo bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định nêu trên gửi Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì đăng tải công khai thông tin trên Cổng thông



tin của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý; trường hợp chưa đủ giấy tờ thì Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đề nghị đơn vị quản lý vận hành bổ sung giấy tờ còn thiếu. Hội nghị nhà chung cư tham khảo các thông tin đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

Đối chiếu với quy định nêu trên, Tập đoàn Geleximco khi tham gia quản lý, vận hành nhà chung cư ngoài việc phải có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư ghi trong giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì cần có đủ các bộ phận: bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường và các cán bộ của các bộ phận này phải có trình độ nhất định trong lĩnh vực: xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và các cán bộ (bao gồm Giám đốc, Phó giám đốc công ty và các cán bộ đang làm việc tại 04 bộ phận trên) phải có Giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư; trường hợp Tập đoàn Geleximco có nhu cầu thành lập một phòng hoặc thành lập một Ban quản lý thuộc Tập đoàn để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư thì Phòng hoặc Ban này cũng phải có các bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu theo quy định trên.

## **2. Về mua bán nhà ở tái định cư**

### **a) Về hợp đồng thỏa thuận bồi thường, tái định cư:**

Theo quy định tại Điều 9 và Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây viết tắt là Nghị định 101/2015/NĐ-CP) thì chủ đầu tư phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để trình UBND cấp tỉnh phê duyệt (trong đó có cả nội dung bố trí phần diện tích nhà ở được bồi thường và phần diện tích nhà ở được mua thêm). Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh phê duyệt, chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện ký hợp đồng để mua bán, bố trí nhà ở tái định cư theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

Như vậy, căn cứ vào quy định nêu trên thì chủ đầu tư được áp dụng mẫu hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư do Bộ Xây dựng ban hành quy định tại Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 101/2015/NĐ-CP cho cả trường hợp mua phần diện tích nhà ở được bồi thường và phần diện tích nhà ở được mua thêm.

### **b) Về điều kiện ký hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư:**

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện các quy định tại các khoản 1,2,3,5,6,7,8,9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở. Cụ thể, tại khoản 6 Điều 26 của Luật Nhà ở đã quy định: chủ đầu tư của dự án có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Như vậy, đối chiếu với quy định nêu trên thì việc ký kết hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư với chủ sở hữu nhà chung cư phải tuân thủ các điều kiện về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời kiến nghị của Tập đoàn Geleximco theo văn bản số 10482/VPCP-ĐMDN ngày 03/10/2017 của Văn phòng Chính phủ. Đề nghị Tập đoàn Geleximco nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng chính phủ (để đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử);
- VCCI;
- Lưu: VT, QLN.

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

