

Số: /BXD-KTQLXD
V/v trả lời văn bản số
56/CV/BQT-PTR

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Ban Quản trị Chung cư Phu Tai Residence

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 56/CV/BQT-PTR ngày 24/11/2025 của Ban Quản trị Chung cư Phu Tai Residence (sau đây gọi tắt là Ban Quản trị) về việc xem xét, hướng dẫn để Ban Quản trị sớm triển khai việc bảo đảm an toàn công trình và ổn định sinh hoạt cho cư dân Chung cư Phu Tai Residence. Sau khi nghiên cứu, theo chức năng, nhiệm vụ, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 143 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội: “...*Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.*”. Theo đó, phần kính ban công thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Quyền và nghĩa vụ trong việc bảo trì, cải tạo đối với phần kính ban công (nêu trên) được thực hiện theo các quy định sau:

- Khoản 1, khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định:

“1. *Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.*”

2. *Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt...*”

- Khoản 1 Điều 134 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định:

“*Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.*”

- Khoản 2 và khoản 6 Điều 32 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở quy định:

“2. *Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này.*”

Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.”

“6. Việc thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương III của Quy chế này.”

- Như vậy, trách nhiệm bảo trì, cải tạo đối với phần kính ban công do các chủ sở hữu nhà ở thực hiện tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trường hợp phần kính ban công này thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu nhà chung cư. Ban Quản trị cần tổ chức việc bảo trì, cải tạo theo quy định tại Mục 4 Chương III của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của chung cư Phu Tai Residence. Ban Quản trị căn cứ Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13¹ để nghiên cứu tổ chức thực hiện việc lập dự án Đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng. Việc áp dụng tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Điều 10 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc thì đề nghị Ban Quản trị liên hệ với Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ban Quản trị Chung cư Phu Tai Residence nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- TTr. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Cục KT - QLĐT XD;
- Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;
- Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai;
- Lưu: VT, KTQLXD (PHL).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ -
QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Bùi Văn Dưỡng

¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Điểm a khoản 2 của Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 79 của Luật Điện lực số 61/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2025.