

THÔNG BÁO VỀ VIỆC LỘ TRÌNH ÁP DỤNG LUẬT NHÀ Ở MỚI 2023

Kính gửi Quý Cư Dân,

- Căn cứ Luật Nhà ở 2023 số 27/2023/QH15 ban hành ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24/07/2024 về Hướng dẫn chi tiết Luật nhà ở 2023;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở 2023 của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 31/07/2024;

Theo đó, Luật Nhà Ở 2023 sẽ có một số quy định thay đổi so với Luật Nhà Ở 2014 mà phần thay đổi nhiều nhất cụ thể là ở Điều 153, Khoản 4 quy định:

“Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.”

Như vậy, nguồn thu quy định tại điều này bao gồm các khoản như: nguồn thu từ màn hình thang máy LCD, bến bãi Taxi (nếu có), phí thuê hạ tầng viễn thông, xe máy/ô tô vắng lai... và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.

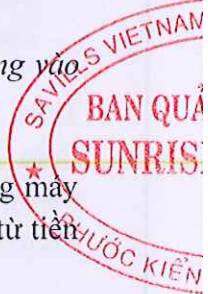
Vì vậy thời gian sắp tới, Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – Chi nhánh TPHCM (“Savills”) sẽ có buổi họp trao đổi với Quý BQT/CĐT về lộ trình áp dụng Luật Nhà ở 2023 kể từ 01/08/2024. Theo đó, Savills sẽ đưa ra những thay đổi, ảnh hưởng có thể phát sinh trong quá trình vận hành khi thay đổi từ Luật Nhà Ở 2014 sang Luật Nhà Ở 2023, đưa ra các phương án đề xuất áp dụng cho sự thay đổi này để BQT/CĐT xem xét phê duyệt cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Việc thay đổi này cũng cần thêm thời gian bởi Luật nhà ở 2023 chỉ vừa mới có hiệu lực, hệ thống văn bản dưới luật hướng dẫn chi tiết đang được hoàn thiện khi áp dụng cũng sẽ có những vấn đề phát sinh vướng mắc, đồng thời cũng cần thời gian để các bên cân nhắc cụ thể, lựa chọn được phương án tốt nhất cho toàn bộ cư dân. Vì vậy Ban Quản Lý sẽ tiếp tục cập nhật đến Quý Cư dân về các điều khoản được áp dụng đối với việc thay đổi này ngay khi BQT/CĐT và Savills thống nhất phương án.

Mọi ý kiến đóng góp, Quý Cư dân vui lòng liên hệ đến Văn phòng Ban quản lý qua:

- Hotline: 0901 890 567 (Lô G); hoặc
- Địa chỉ email: Sunriseriverside-MO@savills.com.vn.

Trân trọng cảm ơn.



NOTICE REGARDING THE IMPLEMENTATION TIMELINE OF THE HOUSING LAW 2023

Dear Valued Residents,

- Based on the Housing Law No. 27/2023/QH15 dated November 27, 2023 ("Housing Law 2023"),
- Based on Decision No. 95/2024/ND-CP dated July 24, 2024 regarding detailed guidance on the Housing Law 2023,
- Based on Circular No. 05/2024/TT-BXD issued by the Ministry of Construction on July 31, 2024, detailing several provisions of the Housing Law 2023;

Accordingly, the Housing Law 2023 includes significant changes compared to the Housing Law 2014, particularly in Article 153, Clause 4, which stipulates:

"If apartment buildings generate revenues in form of services provided in common area, the revenues shall be deposited to accounts for maintenance expenditure opened by administration boards or individuals assigned to manage maintenance expenditure if establishment of administration boards is not required.

Revenues under this Clause and interests of maintenance expenditure shall be used for maintenance of apartment buildings."

Thus, this revenue from services provided in common areas includes, but is not limited to revenue from LCD elevator screens, taxi stands (if any), telecommunication infrastructure rental fees, transient motorbike/car parking fees, and interest from maintenance fund deposits, are to be used exclusively for the maintenance of the apartment building.

In light of these changes, Savills Vietnam Co., Ltd. – Ho Chi Minh City Branch ("Savills") will arrange a meeting with the Building Owner Committee/Developer to discuss the implementation timeline of the Housing Law 2023, effective from August 1, 2024. During this meeting, Savills will present the changes and potential impacts during the transition from the Housing Law 2014 to the Housing Law 2023. We will also propose application methods for these changes for the Building Owner Committee/Developer to consider and approve in compliance with current legal regulations.

Given the recent enactment of the Housing Law 2023 and the ongoing development of detailed guiding documents, we anticipate that additional time will be required for a smooth transition. Issues may arise during the implementation process, and it is crucial for all parties to carefully consider and select the best options for all residents. The Management Board will continue to update our esteemed residents on the applicable provisions related to these changes as soon as the Condominium Management Board/Owner's Committee and Savills reach a consensus on the plan.

For further comments and feedback, please contact the Management Office via:

- Hotline: 0901 890 567 (Lô G); or
- Email: Sunriseriverside-MO@savills.com.vn.

Thanks and Best Regards,



Mr. Nguyễn Anh Minh – Property Manager

Văn Phòng Quản Lý Sunrise Riverside - Lô G. / Sunrise Riverside Management Office Lot G.



