

## Building code – Giảm trừ lùm xùm cho chung cư cao tầng

**Nguyễn Hồng Minh**

*Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tòa nhà PMC*

Gần đây, các vấn đề về tranh chấp chung cư ngày càng trở nên “nóng” và bức xúc. Việc tìm ra được tiếng nói chung giữa các bên liên quan gần như vẫn còn bỏ ngõ, khiến không ít người dân cũng như cơ quan quản lý gặp khó khăn. Nhiều ý kiến cho rằng, cần phải có luật chung cư để giải quyết các vấn đề trên, nhưng cũng có ý kiến cho rằng chúng ta chỉ cần làm tốt những quy định hiện tại. Vậy, đâu là mấu chốt cơ bản của vấn đề?

### **“Điểm mấu chốt” những mâu thuẫn cơ bản**

Chung cư cao tầng là giải pháp tất yếu để giải quyết vấn đề nhà ở cho dân cư đô thị. Hiện chưa có con số thống kê chính xác về số lượng căn hộ chung cư ở Việt Nam. Tuy nhiên, nếu tính chung cả cũ lẫn mới con số này không vượt quá 500.000 căn hộ.

Mâu thuẫn được coi là cơ bản và thường xuyên nhất là những tranh chấp liên quan đến việc huy động vốn của người dân trong dự án. Việc “mù” thông tin về chủ đầu tư là tình trạng thường thấy. Người dân không hề có một thông tin nào về việc tiền của mình được sử dụng vào đâu, có phải là dự án mình đã mua hay không? Chúng ta sẽ chỉ có thể tìm thấy thông tin về báo cáo tài chính của chủ đầu tư trên sàn chứng khoán nếu công ty đó niêm yết cổ phiếu. Mà, số lượng công ty này lại không hề lớn. Do đó, đa số người dân đều buộc phải tin tưởng “một chiều” vào chủ đầu tư dựa theo cảm tính hoặc uy tín mà họ đã xây dựng chứ không dựa trên một cơ sở pháp lý chắc chắn nào.

Chúng ta có thể nhận thấy những tranh chấp nổi bật hiện nay là ở các chung cư tổ hợp đa chức năng. Hiện nay, luật pháp nước ta đang thiếu các điều chỉnh chi tiết về tổ hợp đa chức năng bao gồm nhà ở và bất động sản thương mại. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm nảy sinh các tranh chấp pháp lý. Trên thực tế, tranh chấp về phí dịch vụ và phí quản lý chỉ là tranh chấp tạm thời. Mâu thuẫn dai dẳng hơn chính là những sự tranh chấp về không gian, tiện ích chung

trong tòa nhà. Và, sâu xa nữa là những tranh chấp về các rủi ro liên quan. Bất động sản nhà ở sẽ có những rủi ro liên quan đến hoạt động của con người, đời sống sinh hoạt của cư dân tại nơi đó. Đồng thời, bất động sản thương mại lại có những rủi ro liên quan đến hoạt động thương mại. Và, những tranh chấp đó sẽ dẫn đến nhiều rủi ro liên quan.

Một trong những tranh chấp “nóng” nhất hiện nay có lẽ vẫn là vấn đề xác định chủ sở hữu của tầng hầm là ai và phí dịch vụ chung cư thế nào thì phù hợp. Tại Hà Nội, UBND thành phố ban hành nghị định về giá dịch vụ nhà chung cư trong đó quy định giá trần dịch vụ nhà chung cư được chia làm ba mức khác nhau. Theo đó, nhà chung cư không có thang máy sẽ có mức giá dịch vụ là 2.400 đồng/m<sup>2</sup>/tháng; nhà chung cư có thang máy - ở mức thiết yếu là 3.100 đồng/m<sup>2</sup>/tháng và nhà chung cư có thang máy - mức mở rộng - là 4.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Ở những nơi cư dân và Ban quản lý đồng thuận thu một mức giá khác thì không cần áp dụng theo mức giá trên. Đây chính là mấu chốt của mâu thuẫn. Hiện nay đang tồn tại một số khu chung cư có phí dịch vụ cao hơn hẳn như tại Keangnam là 15.085 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa có VAT mà trước đó là 21.000 đ/m<sup>2</sup>/tháng), Golden West Lake và Pacific Place 16.720 đ/m<sup>2</sup>/tháng (chưa có VAT). Tại những nơi xảy ra mâu thuẫn, đa số các hộ dân đều tỏ ra bức xúc với cùng một quan điểm: cư dân chỉ cần minh bạch thu chi, công khai hóa các cơ sở cấu thành phí quản lý còn không bàn đến việc phí đó đắt rẻ hay cao thấp như thế nào. Vậy, đâu là thước đo cho việc tính toán giá thành dịch vụ chung cư?

Các văn bản pháp quy cũ định nghĩa căn hộ tầng hầm thuộc sở hữu chung của cư dân. Sau đó, các quy định này có sự điều chỉnh, nếu căn hộ tầng hầm không được tính trong giá thành xây dựng thì thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư và ngược lại, nó sẽ thuộc sở hữu của các hộ dân. Đây là một điểm yếu trong các quy định pháp lý mà có thể dẫn đến những mâu thuẫn sau này. Luật pháp cần phải có quy định rõ ràng trong việc chứng minh căn hộ tầng hầm được tính trong giá thành xây dựng như thế nào và kiểm toán xây dựng có vai trò ra sao.

Nếu căn hộ tầng hầm thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có phải đóng phí quản lý hay không vì chủ đầu tư đang hoạt động trên sở hữu chung của dân. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm gì khi các rủi ro xảy ra với hoạt động của tầng hầm. Điều này cũng không hề được đề cập đến trong các văn bản pháp luật.

## **Ban quản trị - vì sao chưa thể “quản trị”?**

Có thể thấy rằng quan điểm của các cơ quan chức năng nhà nước ta hiện nay thể hiện trong các văn bản pháp quy về quản lý chung cư phần nào đã tiệm cận với mô hình của các nước trên thế giới. Tuy nhiên, những nước này đều có xã hội dân sự phát triển, pháp luật được tuân thủ nghiêm ngặt và các giao dịch dân sự diễn ra văn minh. Trong khi đó, xã hội nước ta đang trong giai đoạn quá độ, các giao dịch pháp lý và tinh thần thượng tôn pháp luật chưa được chuẩn hóa nên việc áp dụng một số mô hình quản lý chung cư của nước ngoài sẽ khó thành công, đặc biệt là mô hình ban quản trị.

Một số quy định pháp luật của nước ta hiện nay về Ban quản trị chưa thực sự được chi tiết hóa. Ban quản trị được giao cho rất nhiều thẩm quyền, đặc biệt là quyền liên quan đến quản lý tài chính và quyền đại diện cho cư dân trong việc quản lý và sở hữu các phần sở hữu chung. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có các quy chế cụ thể để Ban quản trị hoạt động hiệu quả.

Hình thái nhà chung cư phát triển đa dạng, có nhà chung cư độc lập, có nhà chung cư hỗn hợp gồm văn phòng, siêu thị, nhà ở. Trong mỗi tòa nhà lại có các sở hữu riêng của người mua, sở hữu riêng của chủ đầu tư... Tuy nhiên, cơ sở pháp lý để chứng minh, xác định rõ quyền sở hữu chung, sở hữu riêng và quyền sử dụng chung chưa có. Mặt khác, Luật Nhà ở nước ta quy định: Ban quản trị do các chủ sở hữu bầu ra và có trách nhiệm, quyền hạn rất lớn như thay mặt cư dân ký hợp đồng cung cấp dịch vụ, bảo trì; thu và quản lý kinh phí vận hành; được bàn giao và quản lý quỹ bảo trì... Quyền hạn thì nhiều nhưng Ban quản trị lại không có tư cách pháp nhân nên không đủ thẩm quyền để giải quyết những vấn đề nảy sinh trong vận hành bất động sản. Chính vì vậy, trên thực tế chưa có chủ đầu tư dự án nào áp dụng quy định này.

Từ những quyền hạn và nghĩa vụ được luật pháp quy định, chúng ta dễ dàng nhận ra Ban quản trị tòa nhà đang có chức năng như một doanh nghiệp. Tuy nhiên, khung pháp lý chi tiết để ban quản trị hoạt động giống như một công ty lại chưa tồn tại. Do đó, mô hình ban quản trị hiện nay rất khó thực thi trong thực tế.

Những vướng mắc này đặt ra yêu cầu phải thành lập một bộ phận hỗ trợ, tư vấn cách thành lập và phương thức hoạt động ban quản trị. Nếu Nhà nước có thể đứng ra chịu trách nhiệm thành lập

bộ phận hỗ trợ này là tốt nhất. Trước tiên, chúng ta phải làm thí điểm, phải đưa ra các tiêu chuẩn cụ thể để giúp Ban quản trị hoạt động hiệu quả sau đó sẽ nhân rộng mô hình trên phạm vi toàn quốc.

Hầu hết các nước tiên tiến trên thế giới đều có các tổ chức quản lý nhà chung cư, với các quy định cụ thể về trách nhiệm, quyền hạn và lợi ích của chủ sở hữu. Đồng thời, sự kiểm tra, giám sát, hướng dẫn của chính quyền đô thị là hết sức cần thiết. Đặc biệt, để tránh tranh chấp, khi bán các căn hộ, hợp đồng mua bán phải mô tả rõ không gian chung, địa giới đất, quy định sử dụng... Tốt nhất nên xác định rõ tầng hầm thuộc sở hữu của ai, của chủ đầu tư hay các hộ cư dân trong chung cư?

Theo quan điểm của chúng tôi, chúng ta nên thành lập ban quản lý nhà chung cư theo mô hình tương tự như ban quản lý dự án đầu tư, bao gồm đại diện chủ đầu tư và đại diện của các chủ sở hữu. Chính quyền địa phương hoặc Sở xây dựng sẽ là đầu mối thống nhất quản lý, giám sát các hoạt động của các Ban quản trị theo đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình.

### **Nên hay chưa xây dựng Luật chung cư?**

Theo thống kê, hiện có khoảng 30% dân số Việt Nam sống ở đô thị. Nếu Việt Nam trở thành nước công nghiệp, dân số đô thị sẽ chiếm ít nhất là 50%. Trong tương lai không xa, dân số Việt Nam sẽ tăng gấp đôi và căn hộ chung cư sẽ tăng gấp 10 lần so với con số hiện nay. Cũng theo Chiến lược về nhà ở của Bộ Xây dựng đề ra, tại các đô thị và thành phố lớn, nhà chung cư sẽ chiếm khoảng 80% trong tổng số dự án nhà ở. Chính vì vậy, nhà chung cư sẽ phổ biến trong thời gian tới đây tại các thành phố lớn và đô thị.

Đơn vị quản lý về xây dựng, nhà ở trong đó có chung cư hiện nay là Bộ Xây dựng. Hiện Bộ này mới đang quản lý bước một đó là về thiết kế và xây dựng theo Bộ tiêu chuẩn xây dựng về nhà cao tầng về thiết kế, công năng, các vấn đề về xây dựng. Nhiều nước trên thế giới đã xây dựng Bộ luật về tòa nhà cao tầng (Building code) trong đó có chung cư, là bộ luật điều chỉnh con người sinh hoạt trong đó. Trong đó, Bộ luật về nhà cao tầng này cần xuất phát từ những vấn đề cơ bản, đó là điều chỉnh những hành vi của con người khi sống trong cùng một cộng đồng. Tại Việt Nam, các vấn đề thuộc thượng tầng kiến trúc chưa cao nên để hình thành nên một cộng

đồng dân cư văn minh và tạo nên niềm tin trong cộng đồng sinh hoạt với nhau mang tính chất tự nguyện thì phải có những nền tảng pháp lý cơ bản nhằm điều chỉnh các hành vi trong cộng đồng đó. Bản chất của các Bộ luật về nhà cao tầng, trong đó có chung cư là sự chi tiết hóa các hành vi giao dịch dân sự của cộng đồng sống trong một tòa nhà cao tầng nói chung và chung cư nói riêng.

Trong đó, bộ luật Building code sẽ quy định những điều kiện để khởi công một dự án chung cư. Nếu chưa đủ điều kiện, chủ đầu tư không được khởi công. Vi phạm điều này, chủ đầu tư sẽ bị xử phạt rất nặng, thậm chí bị tước bỏ quyền thực hiện dự án. Ngoài ra, luật cũng quy định việc góp vốn mua bán căn hộ hình thành trong tương lai phải thông qua ngân hàng. Mỗi chủ đầu tư phải mở một tài khoản (duy nhất) tại một ngân hàng cho mỗi dự án chung cư, để nhận các khoản góp vốn, thanh toán mua từ khách hàng. Việc giám sát sử dụng tài khoản này được trao cho ngân hàng, theo nguyên tắc chủ đầu tư phải lên kế hoạch trước việc sử dụng (đã được công khai khi triển khai bán căn hộ hình thành trong tương lai cho khách hàng) và ngân hàng chỉ cho phép giải ngân theo kế hoạch này. Chung cư đi vào vận hành chính thức phải được kiểm định về chất lượng, điều kiện hạ tầng, và khi đủ điều kiện thì cấp ngay giấy chủ quyền cho khách hàng. Chủ đầu tư không được thu bất cứ phí quản lý và phí bảo trì nào nếu chung cư chưa đi vào vận hành chính thức. Thời hạn bảo hành công trình chung cư cần kéo dài đến 10 năm (đối với một số hạ tầng nhất định)...

Nếu như chiến lược nhà ở của Việt Nam chú trọng phát triển chung cư, có lẽ cũng nên ưu tiên trong việc phát triển bộ luật này và nên có lộ trình để Building code thực sự hữu ích trong điều kiện phát triển của Việt Nam, đừng để “mất bò mới lo làm chuồng” như nhiều rủi ro liên quan mà chúng ta đã trải qua.