

"Khai tử" dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư : Những được và mất

15:45 21/10/2019

Mới đây Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) vừa có văn bản gửi Vụ Pháp chế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị sửa đổi Danh mục ngành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện tại Luật Đầu tư (sửa đổi) năm 2016. Trong danh sách này không có ngành kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư. Đề xuất này được diễn giải theo nhiều hướng và thu hút sự quan tâm rất lớn của dư luận. Chúng tôi đã có cuộc trò chuyện với bà Trần Minh Ái, Giám đốc Quản lý bất động sản, Savills TP.HCM để hiểu hơn về đề xuất này.



1.

Bà Trần Minh Ái, Giám đốc Quản lý bất động sản, Savills TP.HCM

2. **PV: Thưa bà, mới đây VCCI có đưa ra đề xuất loại bỏ ngành quản lý vận hành nhà chung cư ra khỏi danh sách các ngành nghề kinh**

doanh có điều kiện trong dự thảo Luật Đầu tư mới. Nên hiểu đề xuất này ra sao? Liệu đây có phải động thái “khai tử” ngành quản lý vận hành nhà chung cư tại Việt Nam?

Theo quy định của Luật Đầu tư 2014 sửa đổi bởi Luật Đầu tư 2017 hiện có 243 ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà khi doanh nghiệp thành lập hay bổ sung ngành nghề kinh doanh phải lưu ý đáp ứng đủ điều kiện trước khi đi vào hoạt động ngành nghề kinh doanh đó. Những điều kiện này được đặt ra cho từng ngành nghề nhằm mục đích đảm bảo quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

Quản lý vận hành nhà chung cư có trong danh mục kinh doanh có điều kiện cũng là điều dễ hiểu bởi theo tôi đánh giá đây là ngành nghề đặc thù, liên quan mật thiết đến trật tự và an toàn của cư dân tại các dự án căn hộ. Những điều kiện này cũng nhằm mục đích tạo rào cản kỹ thuật kiểm soát chất lượng dịch vụ quản lý vận hành chung cư và đảm bảo năng lực của đơn vị cung cấp dịch vụ. Các doanh nghiệp trong ngành này cần phải đáp ứng các yêu cầu đặc biệt về cơ cấu tổ chức, đội ngũ và năng lực của nhân sự thì mới có thể đăng ký kinh doanh.

Đề xuất của phòng VCCI trong dự thảo Luật Đầu tư sửa đổi loại bỏ ngành Quản lý vận hành nhà chung cư và Đào tạo quản lý vận hành nhà chung cư trong danh sách ngành nghề kinh doanh có điều kiện có thể hiểu là động thái gỡ bỏ rào cản kỹ thuật đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực này. Các doanh nghiệp kinh doanh trong 2 lĩnh vực này sẽ có thể đăng ký kinh doanh dễ dàng hơn mà không phải đáp ứng những điều kiện đặc biệt như trước nữa. Đề xuất này không có nghĩa là các doanh nghiệp sẽ không phải đăng ký kinh doanh hay 2 ngành nghề này đang bị khai tử, không cho phép doanh nghiệp kinh doanh và đầu tư vào 2 ngành nghề này nữa.

1. PV: Một khi đề xuất này đã được hiểu đúng, bà đánh giá ra sao về đề xuất này? Liệu thị trường BĐS, cụ thể là cư dân tại các dự án chung cư nên mừng hay lo?

Đề xuất này có cả những được và mất. Được ở chỗ nếu bỏ kinh doanh có điều kiện, việc đăng ký kinh doanh của các doanh nghiệp trong trong lĩnh vực này sẽ dễ dàng hơn. Ngành quản lý vận hành nhà chung cư sẽ rộng cửa đón chào nhiều doanh nghiệp hơn. Các dự án chung cư sẽ có nhiều lựa chọn hơn khi chọn đơn vị quản lý vận hành; thị trường có thể tăng tính cạnh tranh, thúc đẩy hiệu quả hoạt động của các đơn vị cung cấp dịch vụ.

Tuy vậy, cái mắt của đề xuất này là phần “rào cản kỹ thuật” nhằm kiểm soát chất lượng và năng lực của doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực quản lý vận hành chung cư. Như đã nói, nghề quản lý BĐS là một nghề rất đặc thù, có liên quan mật thiết đến trật tự an toàn sức khỏe và tính mạng của nhiều con người. Những đơn vị cung cấp dịch vụ này vì vậy cần phải đáp ứng những yêu cầu cao hơn về nghiệp vụ trước khi đăng ký kinh doanh. Việc gỡ bỏ những yêu cầu này sẽ mở đường cho những doanh nghiệp yếu kém, sẵn sàng cung cấp dịch vụ với chi phí thấp nhưng không đảm bảo chất lượng tại dự án chung cư, có thể gây hậu quả nghiêm trọng đến đời sống và trật tự an toàn của cư dân. Với những “rào cản kỹ thuật” như hiện nay đã có hàng ngàn doanh nghiệp đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực này với chất lượng dịch vụ rất đa dạng; nếu gỡ bỏ thì thị trường rất dễ bị loạn.

Là một người làm trong lĩnh vực quản lý BĐS với nhiều năm kinh nghiệm, tôi đồng tình và ủng hộ việc xếp ngành quản lý vận hành chung cư vào mục kinh doanh có điều kiện. Tuy vậy, những điều kiện đặt ra cần phải thiết thực hơn, giúp kiểm soát chất lượng và năng lực của đơn vị quản lý vận hành chung cư tốt hơn.

Ví dụ, một trong những điều kiện đăng ký kinh doanh hiện nay đối với ngành quản lý vận hành nhà chung cư là có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở 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. Tuy vậy, chương trình đào tạo chứng chỉ quản lý vận hành chung cư của Bộ Xây Dựng hiện chưa thực sự có tính ứng dụng cao, sát với thực tiễn quản lý vận hành BĐS trên thị trường. Vì vậy chứng chỉ này có thể là một khởi đầu tốt cho những nhân sự mới bước vào nghề quản lý BĐS nhưng chưa thực sự đảm bảo năng lực của các cá nhân quản lý vận hành chung cư. Mặt khác, chương trình đào tạo này chỉ được cung cấp bằng tiếng Việt, trong khi một trong những điều kiện đăng ký kinh doanh khác là người đứng đầu doanh nghiệp phải có chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ quản lý vận hành chung cư. Điều này chưa thực sự phù hợp với các công ty có lãnh đạo là người nước ngoài và là một rào cản lớn với doanh nghiệp.

Do đó, bỏ những điều kiện kinh doanh hiện tại đối với ngành quản lý vận hành chung cư từ một góc độ nào đó sẽ tháo gỡ những yêu cầu rườm rà đối với doanh nghiệp. Tuy vậy nếu bỏ hoàn toàn điều kiện kinh doanh với ngành này thì không nên, thay vào đó tôi cho rằng nên đưa ra các điều kiện thiết thực hơn để kiểm soát tốt hơn chất lượng và năng lực của các doanh nghiệp trong lĩnh vực quản lý & vận hành chung cư.

1. PV: Trong những diễn giải về đề xuất này của VCCI, có ý kiến đặt ra nghi vấn về vai trò của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, nhất là trong bối cảnh nhiều dự án đang trong tình trạng biểu tình tranh chấp giữa cư dân, CĐT, ban quản trị, ban quản lý & vận hành dự án. Bà thấy sao trước ý kiến này?

Tình trạng biểu tình tranh chấp tại các dự án chung cư hiện nay xảy ra có thể do nhiều nguyên do. Có trường hợp do mâu thuẫn bất đồng giữa cư dân/ ban quản trị với CĐT, giữa cư dân với ban quản trị. Trong những trường hợp này ban quản lý & vận hành dự án không có chức năng và nhiệm vụ phải giải quyết tranh chấp mà phần việc này là của chính quyền địa phương và tòa án. Ban quản lý và vận hành dự án là đơn vị thường xuyên tiếp xúc với cư dân, giúp tiếp nhận những ý kiến đóng góp và phản hồi về bất kỳ vấn đề nào tại dự án và truyền đạt lại với các bên liên quan; có lẽ vì lý do này mà ban quản lý & vận hành dự án, dù không có liên quan đến mâu thuẫn đang diễn ra, vẫn dễ bị đánh đồng và quy trách nhiệm trong nhiều trường hợp.

Mặt khác cũng có những trường hợp, cư dân có mâu thuẫn & bất bình với ban quản lý & vận hành dự án vì những sai phạm, yếu kém hoặc thiếu minh bạch trong dịch vụ quản lý vận hành. Thực trạng này có lẽ không phải là câu chuyện của riêng ngành quản lý vận hành nhà chung cư mà ở bất kỳ ngành nghề nào. Sẽ luôn tồn tại những đơn vị làm tốt và những đơn vị làm không tốt. Mấu chốt là đưa ra những cơ chế kiểm soát và giám sát chất lượng dịch vụ của đơn vị quản lý vận hành chung cư để hạn chế các trường hợp sai phạm, yếu kém. Không nên để “con sâu làm rầu nồi canh”, vì một số doanh nghiệp có sai phạm mà có tư duy “khai tử” cả một ngành nghề.

Ban quản lý & vận hành dự án đóng vai trò vô cùng quan trọng trong hoạt động vận hành dự án: điều phối các công tác an ninh, vệ sinh môi trường, PCCC, kỹ thuật điện nước, quản lý tài chính v.v. Nếu thiếu đi đơn vị quản lý vận hành chung cư, những công việc trên sẽ không có người đảm nhận, hoặc được đảm nhận bởi các cá nhân không có chuyên môn và thiếu tính độc lập. Điều này sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động vận hành của dự án và chất lượng cuộc sống của cư dân – hãy thử tưởng tượng các dự án căn hộ này sẽ vận hành như các khu nhà tập thể của nhiều thập kỷ trước! Bối cảnh này sẽ càng phi lý hơn khi các sản phẩm căn hộ ngày nay đang ngày càng thông minh và hiện đại, ngày càng có nhiều dự án chung cư quy mô lớn, đặt ra yêu cầu cao và phức tạp về quản lý, vận hành và bảo trì. Bởi vậy, sẽ là vô căn cứ và bất hợp lý nếu “khai tử” ngành quản lý vận hành nhà chung cư và điều này chắc chắn không thể xảy ra.

Cảm ơn bà đã trả lời phỏng vấn!

Khánh Yên