

Dân chung cư “khóc ròng” vì ban quản trị...

17:27 30/03/2018

Được bầu ra để đảm bảo quyền làm chủ, cũng như đại diện cho cư dân quản lý điều hành các hoạt động chung; thế nhưng không ít ban quản trị chung cư lại khiến cư dân bức xúc với chính những người mà mình tin tưởng, gây ảnh hưởng đến chủ đầu tư và thương hiệu dự án .

Theo quy định, ban quản trị chung cư là những người được đa số cư dân bầu lên, ngoài việc đảm bảo an ninh, đảm bảo hiệu quả công tác quản lý, còn là cầu nối cho người dân để giải quyết những vấn đề phát sinh cho cộng đồng chung cư, tạo lập một môi trường sống ổn định, chuyên nghiệp cho cư dân.

Tuy nhiên, thời gian qua, rất nhiều vụ tranh chấp tại các chung cư liên quan đến Ban quản trị do cách làm việc thiếu hiệu quả, thiếu năng lực và minh bạch... đã gây ảnh hưởng không chỉ cho cư dân mà cả chủ đầu tư và dự án đó.



Được sống trong một tòa nhà hiện đại, nhưng những cư dân Văn Phú Victoria vẫn phải chịu nhiều bức xúc với ban quản trị do chính mình bầu ra

Ngàn lẻ nỗi khổ mang tên ban quản trị

Sau 1 năm bầu ra ban quản trị (BQT) tòa nhà Văn Phú Victoria, giờ đây, nhiều cư dân chung cư này không khỏi tiếc nuối vì những lá phiếu của mình đặt không đúng chỗ.

Anh Đình Phong - chủ nhân căn hộ tại tòa V2, một trong những cư dân mới đây đã ký vào lá đơn khiếu nại gửi tới các cơ quan chức năng cho biết tháng 9/2014, dưới sự phối hợp của cư dân và chủ đầu tư, tòa nhà chung cư Văn Phú Victoria đã tổ chức hội nghị lần đầu và bầu được BQT tòa nhà.

Vậy nhưng, ngay sau khi được thành lập, giữa BQT và đông đảo cư dân lại phát sinh mâu thuẫn, nhiều cư dân không đồng tình với cách thức quản lý và hoạt động của BQT. Ngoài ra, các thông tin về hoạt động của Ban quản trị, về thu chi tài chính, về cung cấp dịch vụ theo phản ánh của cư dân đều chưa công khai minh bạch. Vấn đề chất lượng nước sinh hoạt đã được đông đảo cư dân yêu cầu nhưng BQT cũng chưa xem xét thấu đáo dù đã đề ra hướng xử lý với cư dân.

Trước đó, theo thông tin báo chí phản ánh, chung cư 165 Thái Hà (Hà Nội) cũng xảy ra rất nhiều vụ việc phức tạp khiến cơ quan công an phải vào cuộc xử lý như một nhân viên Ban Quản lý tòa nhà đánh cư dân bị thương, hàng chục hộ

dân bị cắt nước sinh hoạt một cách vô lý hay hàng tháng, mỗi gia đình phải đóng hàng triệu đồng tiền phí dịch vụ nhưng đơn vị vận hành tòa nhà lại không xuất hóa đơn VAT.

Đặc biệt, việc cư dân cùng nhau ký tên vào đơn trình báo gửi đến cơ quan chức năng về việc ông Trần Đình Chiến, Trưởng BQT đứng tên chủ tài khoản quản lý toàn bộ số tiền quỹ bảo trì hơn 20 tỷ đồng không có mặt tại nơi cư trú, số điện thoại cũng không liên lạc được khiến cư dân hoang mang cho thấy, vẫn còn những khoảng trống trong việc quản lý chung cư hiện nay.

Theo ghi nhận, Văn Phú Victoria hay Sông Hồng Park View chỉ là 2 điển hình trong số rất nhiều trường hợp xảy ra mâu thuẫn giữa cư dân với BQT do chính mình lập ra. Hình ảnh cư dân treo tới hàng chục băng rôn phản đối và tố BQT không thực hiện đúng cam kết, không công khai tài chính, lộng hành coi thường cư dân, tài chính thiếu minh bạch... và yêu cầu bãi miễn BQT diễn ra “như cơm bữa” tại không ít dự án. Hiện tượng căng b

Không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích của cư dân, những mâu thuẫn như thế này còn gây ảnh hưởng rất lớn đến uy tín chủ đầu tư khi cuối cùng, không tìm được tiếng nói chung, người ta lại quay sang đổ lỗi do chủ đầu tư, dù rằng chủ đầu tư đã bàn giao hết cho BQT mà chính cư dân bỏ phiếu chấp thuận. Như tại Tòa Văn Phú Victoria, chủ đầu tư đã bàn giao toàn bộ công tác quản lý, vận hành tòa nhà vào ngày 1/1/2017 và Quỹ bảo trì vào tháng 8/2017 cho Ban Quản trị, nhưng chủ đầu tư vẫn bị mang tiếng mỗi khi cư dân phản đối Ban Quản trị.

Hướng đi nào cho các dự án chung cư?

Lý giải cho mối quan hệ “cơm không lành canh không ngọt” đó, một chuyên gia bất động sản cho biết: “Vấn đề này thực chất không có gì quá bất ngờ, bởi khi bầu ra BQT, liệu cư dân có chắc chắn rằng những người này đều có chuyên môn quản lý, điều hành hay chỉ dựa trên sự tin tưởng?”.

Từ đây, hàng loạt hệ lụy khác kéo theo như lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ không chuyên nghiệp, không có năng lực giám sát dẫn đến “tiền mất tật mang”... là điều khó tránh khỏi. Đó là chưa kể việc không minh bạch trong quản lý cũng là một trong những thực tế đang diễn ra tại không ít dự án chung cư. Trong đó, có không ít cá nhân cơ hội, tham gia vào BQT nhằm mục đích trục lợi với vỏ bọc “vì lợi ích chung của cư dân”.

Và như vậy, những lùm xùm tại các chung cư chưa biết ai đúng, ai sai nhưng một điều chắc chắn rằng cư dân chính là người “lãnh đủ”.

Từ thực tế đã xảy ra ở một loạt khu chung cư như vừa qua, rõ ràng về lâu dài, tại các khu chung cư cần phải có một BQT thực sự chứ không phải “hữu danh vô thực”. Các cư dân cần có trách nhiệm với lá phiếu của mình. Bởi việc chọn người xứng đáng vào BQT rất quan trọng, họ không chỉ quản lý mà còn giữ gìn tài sản của mình.

Tuy nhiên, việc lập các BQT cũng không đơn giản khi không phải lúc nào các bên cũng dễ dàng tìm được tiếng nói chung. Trong trường hợp này, để đảm bảo quyền lợi và tránh gây bức xúc trong cư dân, việc lựa chọn chính chủ đầu tư cung cấp dịch vụ có thể được coi là một giải pháp khôn ngoan.

Điều này không có gì khó hiểu bởi hơn ai hết, chủ đầu tư chính là người hiểu rõ dự án của mình nhất, mong muốn chăm chút cho “đứa con” ấy nhất và năng lực quản lý điều hành hay sự chuyên nghiệp là điều mà cư dân hoàn toàn có thể yên tâm.

“Thời điểm đó, đúng là chúng tôi đã hơi nóng vội trong việc bầu ra BQT chung cư để giờ đây, thành ra lại tự đi mua bức xúc cho mình và ảnh hưởng đến thương hiệu dự án. Nhìn sang một số dự án khác, chủ đầu tư giữ vai trò quản lý, điều hành một cách chuyên nghiệp và bài bản mà “thèm””, anh Đình Phong - chủ nhân căn hộ tại tòa V2 dự án Văn Phú Victoria chia sẻ.

PV