

DKRA Vietnam: Chủ đề quản lý chung cư - xung đột và giải pháp

09:42 09/10/2020

Sáng ngày 08/10/2020, Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam (DKRA Vietnam) đã tổ chức chương trình “Báo cáo thị trường Bất động sản Nhà ở TP.HCM Quý 3 năm 2020”, đồng thời đưa ra những giải pháp thực tiễn cho những vấn đề xung đột trong quản lý chung cư hiện nay.

Nguyên nhân xung đột trong quản lý chung cư

Theo DKRA Vietnam, mô hình nhà chung cư đang là xu thế tất yếu trong chiến lược phát triển nhà ở tại các đô thị lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,... việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cũng vấp phải nhiều thách thức. Thống kê tại



Toàn

cảnh buổi Báo cáo thị trường BĐS Quý 3/2020

Song song đó, vấn đề xung đột tại các chung cư cũng có xu hướng tăng cao. Theo Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), trong năm 2018 có khoảng 1/10 chung cư ở thành phố xảy ra xung đột, trong đó 34 chung cư có xung đột đến mức Sở Xây dựng TP.HCM phải xem xét, giải quyết.

Hoạt động quản lý và sử dụng nhà chung cư đang được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật tương đối đầy đủ, bao gồm: Luật nhà ở 2014, Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, Thông tư 28/2016/TT-BXD và mới nhất là Thông tư 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng chỉnh sửa bổ sung Thông tư 02/2016/TT-BXD, chính thức có hiệu lực từ 01/01/2020,...

Tuy nhiên, các tranh chấp, khiếu nại vẫn phát sinh và kéo dài trong quá trình quản lý, vận hành dự án do không được giải quyết triệt để.

Cụ thể, xung đột tại các chung cư tồn tại ở nhiều hình thức khác nhau, xuất phát từ mâu thuẫn giữa cư dân với cư dân; cư dân với ban quản trị (BQT)/ban quản lý (BQL); cư dân với chủ đầu tư và chủ đầu tư với BQT/BQL,...

Nguyên nhân chủ yếu liên quan đến ý thức tuân thủ nội quy chung cư của cộng đồng cư dân; chủ đầu tư không thực hiện đúng thỏa thuận, cam kết trên hợp đồng mua bán về việc ra sổ, các tiện ích chung và riêng; BQT làm sai quy chế hoạt động đã thông qua với cư dân; chủ đầu tư và BQT trì hoãn hoặc không bàn giao, không minh bạch các khoản chi phí vận hành, kinh phí bảo trì cho các bên liên quan; BQL thiếu năng lực chuyên môn, nghiệp vụ, do đó không đảm bảo chất lượng dịch vụ như cam kết,...

Để giải quyết các xung đột trên cơ sở dung hòa lợi ích và duy trì quan hệ cân bằng giữa ba bên: cư dân - BQT/BQL - chủ đầu tư, BQL chung cư đóng vai trò rất quan trọng. Mặc dù là đơn vị trung gian không có quyền quyết định tuyệt đối, BQL sở hữu lợi thế của đơn vị quản lý vận hành độc lập, có chuyên môn nghiệp vụ và các tổ chức vận hành bài bản,... BQL có thể tư vấn cho chủ đầu tư và BQT cách thức hoạt động đúng quy định pháp luật, đảm bảo công khai và minh bạch tài chính trong quá trình sử dụng các nguồn kinh phí với đầy đủ chứng từ thu - chi cần thiết. Từ đó, góp phần hạn chế tối đa các sai sót ảnh hưởng liên đới đến chủ đầu tư và cư dân.

Giải pháp thực tiễn

Trước hết, cần giải quyết xung đột giữa các chủ thể liên quan trên nguyên tắc “thượng tôn pháp luật”, nhằm đảm bảo quyền lợi giữa các bên. Tùy vào mức độ nghiêm trọng của vấn đề, có thể lựa chọn một hoặc nhiều hình thức kết hợp



Ông

Vũ Tiến Thành - CEO DKRA Property Management, thành viên của DKRA Vietnam trình bày chủ đề chính "Quản lý chung cư - Xung đột & Giải pháp"

Đồng thời, Cơ quan quản lý Nhà nước nên sớm kiện toàn luật định có liên quan, ban hành quy định rõ ràng kèm theo hướng dẫn chi tiết và chế tài đủ mạnh để yêu cầu các bên tham gia nghiêm túc thực hiện.

Về phía chủ đầu tư, cần kịp thời minh bạch thông tin và công khai tình hình tài chính, bàn giao kinh phí đúng thời hạn cam kết để hạn chế tranh chấp. Sau khi hoàn tất bàn giao kinh phí bảo trì, các bên liên quan gồm Chủ đầu tư, BQT, BQL cần báo cáo việc thu - chi - số dư và việc sử dụng số dư (nếu có).

Những vấn đề liên quan đến phần diện tích sở hữu chung và riêng, chủ đầu tư phải thực hiện theo Quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD, đồng thời thể hiện rõ trong hợp đồng mua bán theo đúng quy định của pháp luật để tránh hiểu lầm.

Bên cạnh đó, BQL cần phát huy vai trò trung gian trong giải quyết xung đột giữa cư dân với cư dân và cư dân với chủ đầu tư và/hoặc BQT, giúp các bên nhìn nhận đúng quyền lợi và trách nhiệm của mình trong quá trình thực hiện các cam kết và thỏa thuận. Mặt khác, việc ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý là xu thế tất yếu trong việc minh bạch, thông tin kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, vận hành tòa nhà chung cư hiện nay. Điều này đòi hỏi BQL phải là

đơn vị khách quan có đủ năng lực chuyên môn, được chọn lựa nghiêm túc từ BQT để bảo đảm quyền lợi của tất cả các bên liên quan.

Thuận Nguyễn