

Nhiều bất cập trong quản lý, vận hành nhà chung cư

12:00 07/03/2019

Sáng 07/3/2019, tại Hà Nội, Bộ Xây dựng tổ chức Hội thảo về công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư nhằm đánh giá những mặt tích cực cũng như các bất cập, hạn chế và đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong quản trị nhà chung cư.

Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh chủ trì Hội thảo. Tham dự Hội thảo còn có ông Hoàng Thanh Tùng - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật của Quốc hội; ông Nguyễn Trần Nam - Nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và đại diện Chủ đầu tư, Ban quản trị, các chuyên gia, lãnh đạo các Cục, Vụ, Viện của Bộ Xây dựng...

Phát biểu tại Hội thảo, Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh đánh giá: “Chiến lược phát triển nhà ở, trong đó việc phát triển các khu nhà chung cư, tạo nên quy mô mới về nhà ở, đáp ứng được nhu cầu cao về nhà ở của người dân. Về căn bản, việc quản lý, sử dụng nhà chung cư từng bước đi vào nề nếp, góp phần bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, cải thiện điều kiện ở và tạo được môi trường sinh sống cho người dân văn minh hơn”.



Toàn cảnh Hội thảo

Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh cho biết: “Thời gian qua cũng xảy ra tranh chấp, khiếu nại giữa người dân và chủ đầu tư, người dân và Ban quản trị, Ban quản trị và chủ đầu tư... Nguyên nhân tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành; xác định diện tích sở hữu chung - riêng; một số cơ quan chức năng còn buông lỏng quy định quản lý, vận hành chung cư tại địa phương; quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì; phòng cháy chữa cháy chung cư... ảnh hưởng đến công tác an ninh, an toàn xã hội”.

Thực hiện Chỉ thị số 29/CT-CP của Chính phủ về tăng cường hiệu lực quản lý, vận hành nhà chung cư... Bộ Xây dựng tổ chức Hội thảo về công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư nhằm tập hợp ý kiến đề xuất từ các chuyên gia, các nhà khoa học, cộng đồng doanh nghiệp, chủ đầu tư, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp quản lý vận hành, đại diện các Ban quản trị, các Hội, Hiệp hội chuyên môn, các Bộ, ban, ngành địa phương... là cơ sở để Bộ báo cáo và sửa đổi văn bản pháp luật cho phù hợp với tình hình phát triển của thực tiễn...

Báo cáo tại Hội thảo, ông Hà Quang Hưng – Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản cho biết: “Hiện nay, việc xây dựng nhà chung cư ở nước ta đã phát triển tương đối mạnh mẽ và nhanh chóng, nhiều khu đô thị mới đã và đang được đầu tư xây dựng. Cùng với đó là các nhà chung cư cao tầng, hiện đại cũng được ra đời như: Khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính, Khu đô

thị mới Ciputra, Khu đô thị mới Linh Đàm, Royal city, Times City, Thủ Thiêm, Phú Mỹ Hưng...”.

Thống kê sơ bộ đến nay, cả nước có khoảng 3.000 tòa nhà chung cư, trong đó tập trung chủ yếu tại TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Mặc dù đã có hệ thống pháp luật tương đối đầy đủ để điều chỉnh các hoạt động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư nhưng vẫn còn xảy ra một số tồn tại, tranh chấp, khiếu nại như: Tranh chấp về phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng; kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; kinh phí quản lý, vận hành; chất lượng công trình; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

Bên cạnh đó, còn xảy ra các tranh chấp khác liên quan đến trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể liên quan trong giai đoạn quản lý, vận hành nhà chung cư, cụ thể: Chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định (không bàn giao phần diện tích sở hữu chung, hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định; không mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm...); Ban quản trị không đủ năng lực hoạt động, không thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định, có dấu hiệu không minh bạch, vụ lợi trong việc thu chi tài chính; Đơn vị quản lý vận hành không có chức năng, không đủ điều kiện để quản lý, vận hành chung cư theo quy định, không thực hiện đúng các cam kết theo Hợp đồng dịch vụ đã ký, không công khai tài chính theo quy định...

Theo báo cáo của các địa phương gửi về Bộ Xây dựng tính đến hết quý II/2018, trên phạm vi cả nước có 108 dự án xảy ra tranh chấp, khiếu nại giữa cư dân với chủ đầu tư có liên quan đến các hoạt động quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư, chủ yếu xảy ra tại các dự án trên địa bàn TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.

Trong đó, việc xảy ra các khiếu kiện, tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân chính là do một số quy định về cách tính diện tích căn hộ, diện tích chung – riêng... trong các văn bản pháp luật chưa được quy định hoặc quy định chưa rõ ràng; một số chủ đầu tư chưa đủ năng lực thực hiện dự án, chuyển nhượng dự án không đúng quy định, vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về nhà ở, kinh doanh BĐS, pháp luật về phòng cháy chữa cháy...

Mặt khác, người dân khi mua nhà ở đã không xem xét hết các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký, chưa nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật liên quan.

Bên cạnh đó, vai trò quản lý Nhà nước của các cơ quan chuyên ngành và chính quyền địa phương ở một số nơi chưa thực hiện tốt; vai trò của chủ đầu tư, ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và ý thức, trách nhiệm của các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ ở một số nhà chung cư chưa đáp ứng mô hình quản lý, sử dụng nhà chung cư...

Nhằm giải quyết những tồn tại, bất cập trên, ngày 09/10/2018, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 29/CT-TTg về việc tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư với mục tiêu bảo đảm quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư được an toàn, hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện, bảo đảm trật tự an toàn xã hội.

Trong đó, Thủ tướng đã giao Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan phối hợp rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và chủ sở hữu, chủ sử dụng chung cư; Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các quy định về phần diện tích thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng có liên quan; đẩy mạnh công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, các quy định của Luật Phòng cháy chữa cháy và các văn bản hướng dẫn thi hành...

Đồng thời, thực hiện rà soát việc sử dụng đất xây dựng chung cư đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Rà soát việc chấp hành Giấy phép xây dựng các dự án chung cư liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người dân mua nhà, nhằm giải quyết dứt điểm những tranh chấp, khiếu kiện trong thời gian vừa qua.

Tại Hội thảo, đại diện Sở Xây dựng địa phương, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư, ban quản trị chung cư và đại diện các Hội, Hiệp hội sẽ có những tham luận chia sẻ về những bất cập, hạn chế và giải pháp trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư.

Trúc Mai