TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tranh chấp chung cư - Bài 4: Có thể khởi kiện

15:08 07/10/2017

Theo quy định của pháp luật, trong trường hợp chủ đầu tư (CĐT) không bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị (BQT) thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bào giao cho BQT.

Liên quan đến việc CĐT chây ỳ, chậm bàn giao kinh phí bảo trì mà Báo Thương hiệu & Công luận đã phản ánh ở bài trước, các luật sư cho rằng chủ căn hộ chung cư mà đại diện là BQT có thể kiến nghị lên UBND thành phố. Trong trường hợp khác BQT có thể khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết.



Chung cư cao ốc Phú Hoàng Anh (Ảnh Nguyễn Lánh)

Trước đó, UBND huyện Nhà Bè đã gửi kiến nghị lên UBND TP. HCM về việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì và lãi phát sinh gần 8 tỷ. UBND TP. HCM tiếp tục gửi kiến nghị lên thành ủy thành phố, không lâu sau BQT nhận được phiếu báo Văn phòng UBND thành phố đã chuyển Sở xây dựng xem xét. Thế

nhưng, sau 5 năm đi vào sử dụng, BQT vẫn chưa nhận được đầy đủ kinh phí bảo trì như trong hợp đồng đã kí kết.

Ông Trần Hoàng Thái (Trưởng BQT) cho biết: “Từ phía công ty đã rất nhiều lần sai hẹn trả phí bảo trì cho các hộ dân trong các đợt, đỉnh điểm là sau tháng 4 năm 2015 Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh (Công ty PHA) đã tạm dừng không chi trả số tiền còn lại, chúng tôi đã rất nhiều gửi thông báo đến công ty nhưng vẫn không có câu trả lời thỏa đáng”. Theo ông Thái đến nay tiền lãi suất mà cư dân phải chịu thiệt gần 2,5 tỷ đồng, rất nhiều cư dân bức xúc nhưng chưa cơ quan chức năng nào đứng ra giải quyết vụ việc.

Theo Luật sư Nguyễn Văn Lập, Đoàn luật sư TP. HCM cho biết: “Từ ngày 10/12/2015, tại Điều 37, Nghị định 99 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực quy định: Trường hợp quá hạn quy định chủ đầu tư không thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cưỡng chế thu hồi kinh phí bàn giao cho ban quản trị”. Tuy nhiên, trên thực tế ở TP. HCM chưa có nhiều chung cư bị cưỡng chế mặc dù có nhiều CĐT chiếm dụng quỹ bảo trì của cư dân.

Cũng theo Luật sư Lập, quy định của pháp luật quỹ bảo trì là tiền của cư dân đóng góp 2% trên tổng giá trị căn hộ để sửa chửa, bảo trì chung cư trong quá trình sử dụng. Trên thực tế các cư dân ở đây cho rằng họ đồng ý bàn giao theo phương án phía CĐT đưa ra tức là bàn giao phí bảo trì thành 6 đợt. Tuy nhiên, chỉ có đợt đầu trả đúng hạn các đợt sau trì hoãn kéo dài thời gian không thực hiện và cho đến nay chủ đầu tư vẫn chưa hoàn trả đây đủ.

“Cho đến nay đã hơn một năm, cơ quan chức năng vẫn chưa đưa ra quyết định cưỡng chế, do đó theo Khoản 2, Điều 43, Thông tư số 02/2016/TT-BXD về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư vụ việc này có thể “khởi kiện” yêu cầu tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành” Luật sư Lập cho biết.

Cao ốc Phú Hoàng Anh - giai đoạn 1 được đưa vào sử dụng 7/2012. Năm 2014 BQT đã gửi thông báo đề nghị Công ty PHA chuyển tiền phí bảo trì (tổng số tiền 44,5 tỷ đồng). Qua nhiều lần chi trả, đến nay, Công ty PHA vẫn còn nợ BQT cao ốc Phú Hoàng Anh số tiền gốc phí bảo trì còn lại là 7,9 tỷ đồng, cũng như số tiền lãi suất phát sinh 6%/ năm mà Công ty PHA đã cam kết.

Nguyễn Điệp - Nguyễn Lánh