

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 24 / CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2019

“V/v Kiến nghị đổi mới phương thức thu và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố

Luật Nhà ở 2014 quy định người mua căn hộ chung cư phải nộp kinh phí bảo trì bằng 2% giá trị hợp đồng mua nhà (*trước thuế VAT*) tại thời điểm nhân bàn giao nhà; Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư cho Ban Quản trị nhà chung cư để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Quỹ bảo trì nhà chung cư có giá trị rất lớn. Phổ biến đối với nhà chung cư trên 20 tầng thì quỹ bảo trì đã có giá trị khoảng 20 tỷ đồng trở lên, cá biệt, như quỹ bảo trì chung cư Keangnam lên đến khoảng 160 tỷ đồng, gấp nhiều lần vốn điều lệ của doanh nghiệp trung bình.

Hiện nay, các tranh chấp về quản lý, sử dụng quỹ bảo trì chung cư đang diễn ra gay gắt tại nhiều chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Chỉ trong 44 nhà chung cư có tranh chấp do Sở Xây dựng đang thụ lý, giải quyết, thì có đến 34 vụ việc liên quan đến kinh phí bảo trì chung cư (*chiếm tỷ lệ 77%*).

Luật Xây dựng quy định, nhà thầu thi công phải chịu trách nhiệm bảo hành nhà chung cư cao tầng trong ít nhất 05 năm kể từ ngày đưa vào sử dụng, nên trong những năm đầu, nhu cầu sử dụng quỹ bảo trì chung cư không lớn. Hiện nay, quỹ bảo trì chung cư thường được sử dụng để bảo trì một số thiết bị thuộc sở hữu chung như: *thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước bản...* (*đã hết thời hạn bảo hành*). Trên thực tế, dù có thu đủ kinh phí bảo trì 2% thì cũng không đủ để thực hiện bảo trì trong suốt vòng đời của nhà chung cư. Chắc chắn sau chừng hơn mười năm, quỹ bảo trì chung cư này cũng hết và các chủ sở hữu chung cư sẽ phải đóng góp thêm kinh phí bảo trì.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy quy định về thu kinh phí bảo trì bằng 2% giá trị hợp đồng mua bán nhà, để thực hiện công tác bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư là rất cần thiết. Tuy nhiên, phương thức thu và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư như cách làm hiện nay có nhiều bất cập, dẫn đến: (1) *Làm tăng gánh nặng của người mua nhà, phải trả thêm 2% giá trị hợp đồng mua nhà khi nhận bàn giao nhà*; (2) *Là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp gay gắt về quyền quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư*; (3) *Là miếng mồi ngon thu hút một số phần tử xấu trong xã hội tìm cách chui vào Ban quản trị nhà chung cư để trục lợi quỹ bảo trì*. Ngày 06/03/2019, Hiệp hội đã có Văn bản số 19/CV-HoREA báo cáo “Về công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư và những vướng mắc, bất cập cần tháo gỡ”. Nay, Hiệp hội có ý kiến bổ sung, như sau:

1/- Quy định pháp luật về công tác bảo trì; thu, quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư:

1.1)- Luật Nhà ở 2014:

- Điều 107 "**Bảo trì nhà chung cư: 1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; 2. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 109 của Luật này; 3. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng**".

- Điều 108 "**1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau: a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua; b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó; 2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu; 3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hàng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì; 4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này; 5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này".**

1.2)- Luật Xây dựng 2014:

- Điều 126 "**Bảo trì công trình xây dựng: 1. Yêu cầu về bảo trì công trình xây dựng được quy định như sau: a) Công trình, hạng mục công trình xây dựng khi đưa vào khai thác, sử dụng phải được bảo trì; b) Quy trình bảo trì phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt trước khi đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác, sử dụng; phải phù hợp với mục đích sử dụng, loại và cấp công trình xây dựng, hạng mục**

công trình, thiết bị được xây dựng và lắp đặt vào công trình (...); 2. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình xây dựng, máy, thiết bị công trình; 3. Việc bảo trì công trình xây dựng, thiết bị công trình phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì và quy trình bảo trì được phê duyệt".

- Điều 125 quy định nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm bảo hành công trình, thiết bị. Thời gian bảo hành công trình, thiết bị công trình được xác định theo loại, cấp công trình xây dựng và quy định của nhà sản xuất hoặc hợp đồng cung cấp thiết bị. Thông thường, thời hạn bảo hành đối với nhà chung cư từ 9 tầng trở lên không ít hơn 60 tháng; Đối với nhà chung cư từ 4-8 tầng không ít hơn 36 tháng kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng.

- Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2012/BXD đã quy định niên hạn sử dụng của công trình cấp I (trên 20 tầng) trên 100 năm; công trình cấp II (8-20 tầng) từ 50-100 năm; công trình cấp III (2-7 tầng) từ 25 năm đến dưới 50 năm.

2/- Kiến nghị hoàn thiện phương thức thu và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư:

2.1)- Kiến nghị bãi bỏ quy định người mua nhà phải đóng kinh phí bảo trì bằng 2% giá trị hợp đồng mua bán nhà tại thời điểm nhận nhà, vì không cần thiết, không hợp lý và tạo thêm gánh nặng cho người mua nhà.

2.2)- Kiến nghị quy định chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì 2% này, trong thời hạn 60 tháng (*05 năm, cũng thường là thời điểm kết thúc công tác bảo hành nhà chung cư*). Đề nghị mức đóng hàng tháng được chia đều trong 60 tháng, làm giảm nhẹ gánh nặng cho chủ sở hữu nhà chung cư và hợp lý hơn.

2.3)- Kiến nghị quỹ bảo trì chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm: *Hệ thống kết cấu chịu lực (khung, cột, sàn, mái, sân thượng, tường chịu lực), tường bao ngôi nhà, hành lang, cầu thang bộ, đường thoát hiểm*. Đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm: *Nhà sinh hoạt cộng đồng, thang máy, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện (bao gồm máy phát điện), cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, chiếu sáng công cộng...* thì đề nghị sử dụng kinh phí quản lý vận hành chung cư hàng tháng để thực hiện duy tu, bảo dưỡng, bảo trì. Đối với tường ngăn chia căn hộ thuộc sở hữu chung của các chủ căn hộ liên quan thì các bên tự bỏ kinh phí để thực hiện công tác bảo trì (*nếu có*).

2.4)- Kiến nghị Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm thu kinh phí bảo trì chung cư và kiến nghị xây dựng cơ chế để Ban quản trị thực hiện được nhiệm vụ này.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Xây dựng; Sở Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com