

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 45 / CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2019

“V/v Tham luận về việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư hiện nay”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội

Ủy ban Pháp luật của Quốc hội tổ chức phiên giải trình về “Việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư hiện nay, những vướng mắc, bất cập và giải pháp tháo gỡ” vào ngày 24/04/2019. Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) có ý kiến tham luận, như sau:

1/- Về mức thu và thời điểm thu kinh phí bảo trì nhà chung cư:

- Khoản (2.a) Điều 85 Luật Nhà ở quy định thời hạn bảo hành “Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng”. Như vậy, sau khi kết thúc thời hạn bảo hành thì chuyển sang giai đoạn thực hiện công tác bảo trì nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng.

- Khoản (1.a) Điều 108 Luật Nhà ở quy định người mua nhà, thuê mua nhà phải đóng 2% giá trị căn hộ khi nhận bàn giao nhà.

Luật Nhà ở và Luật Xây dựng quy định về công tác bảo trì nhà chung cư nhằm đảm bảo chất lượng công trình và sự an toàn của cư dân. Hiệp hội nhận thấy quy định mức thu kinh phí bảo trì 2% là cần thiết, để có nguồn tài chính thực hiện công tác bảo trì chung cư, theo quy trình bảo trì đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo kế hoạch hàng năm của Hội nghị nhà chung cư, hoặc khi có sự cố bất ngờ. Tuy nhiên, quy định thời điểm đóng kinh phí bảo trì 2% khi nhận bàn giao nhà thì không hợp lý và tạo thêm gánh nặng cho người mua nhà. Bởi lẽ, tại thời điểm đóng kinh phí bảo trì thì nhà thầu thi công vẫn còn trách nhiệm bảo hành nhà chung cư.

Bên cạnh đó, có một vấn đề cần xem xét kỹ, đó là Quỹ bảo trì chung cư 2% rồi cũng sẽ được sử dụng hết trong khoảng 15-20 năm. Sau đó, theo quy định của pháp luật thì các chủ sở hữu chung cư sẽ tiếp tục bỏ tiền bảo trì chung cư để đảm bảo an toàn và chất lượng sống. Nhưng việc huy động tiền của các hộ dân chắc chắn rất khó. Điển hình là 474 chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 tại thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay, Nhà nước đang dùng ngân sách để thực hiện công tác bảo trì chung cư, và đang thực hiện Chương trình cải tạo, xây dựng lại để tái định cư cho các hộ dân.

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị xem xét hai phương án, như sau:

- *Phương án 1 (Phương án chọn)*: Người mua nhà đóng kinh phí bảo trì 2% tại thời điểm Hội nghị nhà chung cư đã bầu Ban Quản trị. Kinh phí bảo trì 2% được chia đều trong 60 tháng, nộp vào tài khoản tiền gửi ngân hàng của Ban Quản trị chung cư. Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị xây dựng cơ chế để hỗ trợ Ban quản trị thực hiện được nhiệm vụ này. Vướng mắc lớn nhất của Phương án này là làm thế nào để huy động thêm kinh phí bảo trì sau thời điểm kinh phí bảo trì ban đầu đã được sử dụng hết, do Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định.

- **Phương án 2:** Hoặc Công ty Dịch vụ Công ích thu, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn, dưới sự giám sát của Ban Quản trị nhà chung cư. Phương án này có nhược điểm do cơ chế vận hành của doanh nghiệp nhà nước, nhưng có ưu điểm là thực hiện công tác bảo trì suốt vòng đời tuổi thọ của nhà chung cư. Bởi lẽ, sau khi đã hết kinh phí bảo trì, nếu không huy động được thêm kinh phí bảo trì, thì Nhà nước phải chịu trách nhiệm bảo trì nhà chung cư như Nhà nước đã làm hiện nay.

2/- Phương thức quản lý kinh phí bảo trì trước khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:

- **Phương án 1:** Như Mục 1 trên đây, Hiệp hội kiến nghị người mua nhà bắt đầu đóng kinh phí bảo trì khi đã có Ban Quản trị nhà chung cư (*hoặc Công ty Dịch vụ Công ích thu, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn*).

- **Phương án 2:** Trong trường hợp Luật Nhà ở vẫn quy định đóng kinh phí bảo trì 2% khi nhận nhà, thì Hiệp hội nhất trí phương án giao cho cơ quan nhà nước tạm thời quản lý, sau khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, cơ quan nhà nước sẽ bàn giao lại cho Ban Quản trị.

3/- Về sử dụng kinh phí bảo trì:

- Khoản 2 Điều 109 Luật Nhà ở quy định "*Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác*".

- Khoản 2 Điều 100 Luật Nhà ở quy định "*Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt". Quy định về phần sở hữu chung của nhà chung cư (như trên) có nội hàm rất rộng. Trong đó, có những phần sở hữu chung của nhà chung cư dễ bị hư hỏng cần phải được duy tu, bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên, như: Thang máy, đường thoát hiểm, 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, nhà sinh hoạt cộng đồng... Nếu sử dụng kinh phí bảo trì để bảo trì các phần thuộc sở hữu chung này thì không hợp lý, mà nên sử dụng nguồn kinh phí quản lý vận hành chung cư. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến Luật Nhà ở 2014 quy định đóng kinh phí bảo trì chung cư tại thời điểm khách hàng nhận nhà.*

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 109 Luật Nhà ở quy định kinh phí 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 các phần sở hữu chung khác của nhà chung cư, bao gồm: *Thang máy, đường thoát hiểm, 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, nhà sinh hoạt cộng đồng...* 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*).

4/- Mô hình Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở:

Hiệp hội nhận thấy quy định Ban quản trị được tổ chức theo mô hình tự quản, theo quy định của Luật Nhà ở, được vận hành theo mô hình Ban chủ nhiệm hợp tác xã, hoặc Hội đồng quản trị công ty cổ phần là phù hợp, và tốt nhất là tổ trưởng dân phố, hoặc trưởng ban điều hành khu phố là trưởng hoặc phó Ban quản trị nhà chung cư. Do vậy, Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Thông tư 02/2016/TT-BXD để cơ cấu tổ trưởng dân phố, hoặc trưởng ban điều hành khu phố (*có thể không phải là chủ sở hữu chung cư*) làm Phó Ban Quản trị nhà chung cư, trừ trường hợp đã được bầu làm Trưởng Ban Quản trị nhà chung cư.

Quan hệ giữa Ban Quản trị nhà chung cư với doanh nghiệp công ích là mối quan hệ giữa đại diện chủ sở hữu chung cư (*cũng là chủ tài sản kinh phí bảo trì*) với đơn vị được giao trách nhiệm bảo trì chung cư theo Nghị quyết và kế hoạch bảo trì của Hội nghị nhà chung cư.

5/- Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:

Khoản (2.a) Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định: *"Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự; trường hợp triệu tập hội nghị lần đầu mà không đủ 75% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm này thì chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp phường) tổ chức hội nghị theo quy định tại Khoản 5 Điều này".* Quy định này không phù hợp với thực tế vì rất khó đạt được tỷ lệ 75% số người dự Hội nghị nhà chung cư, mà nên theo *"nguyên tắc đa số"* và có cơ chế phát huy vai trò của các chủ sở hữu chung cư, nhất là vai trò chủ động của Ủy ban nhân dân cấp phường.

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, như sau: *"Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự; trường hợp triệu tập hội nghị lần đầu mà không đủ 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự thì chủ đầu tư, hoặc đại diện các chủ sở hữu chung cư đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp phường), hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường chủ động tổ chức hội nghị nhà chung cư sau khi hội nghị nhà chung cư lần đầu không thành theo quy định tại Khoản 5 Điều này".*

6/- Chủ thể có thẩm quyền giải quyết việc chậm bàn giao kinh phí bảo trì; cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư:

Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở quy định *Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban*

nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ".

Quy định này đã rất cụ thể, nhưng trên thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hầu như chưa thực hiện đầy đủ thẩm quyền, kể cả thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì.

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ chỉ đạo các địa phương thực hiện nghiêm quy định trên đây để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà chung cư.

7/- Cách tính kinh phí bảo trì đối với sở hữu riêng của chủ đầu tư:

Khoản (1.b) Điều 108 Luật Nhà ở quy định "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".

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.b) Điều 108 Luật Nhà ở theo hướng tính đúng giá trị của phần diện tích mà chủ đầu tư còn giữ lại hoặc chưa bán được, như sau: *"(...); phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ, giá cho thuê thực tế phần diện tích khác trong nhà chung cư đó".*

8/- Trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp đối với việc quản lý, sử dụng và giải quyết vướng mắc đối với việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì chung cư:

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Thông tư 02/2016/TT-BXD theo hướng tăng cường vai trò của các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn, trước hết là Ủy ban nhân dân cấp phường, cấp quận và Sở Xây dựng đối với việc quản lý, sử dụng và giải quyết vướng mắc đối với việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì chung cư.

9/- Tư cách pháp nhân của Ban Quản trị; tiêu chuẩn, điều kiện thành viên Ban Quản trị; chủ tài khoản Ban Quản trị:

- Hiệp hội thống nhất với quy định của Luật Nhà ở quy định Ban Quản trị nhà chung cư có tư cách pháp nhân, có con dấu, có tài khoản ngân hàng.

- Điều 19 Thông tư 02/2016/TT-BXD quy định: *"1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu đang sử dụng nhà chung cư đó; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị là đại diện của chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư đó. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật tham gia Ban quản trị nhà chung cư. 2. Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng".* Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định này theo hướng bổ sung tổ trưởng dân phố, hoặc trưởng ban điều hành khu phố (có thể không phải là chủ sở hữu chung cư) làm Phó Ban Quản trị nhà chung cư, trừ trường hợp đã được bầu làm Trưởng Ban Quản trị nhà chung cư.

- Hiệp hội kiến nghị sửa đổi bổ sung Khoản (2.c) Điều 36 Thông tư 02/2016/TT-BXD quy định chủ tài khoản Ban Quản trị nhà chung cư phải có tối thiểu 02 thành viên trở lên trong Ban Quản trị để có sự giám sát và hạn chế việc lạm quyền, lạm chi.

10/- Việc bảo trì đối với các chung cư hình thành trước khi có quy định về 2% kinh phí bảo trì theo Luật Nhà ở 2014:

Khoản 3 và Khoản 4 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 đã quy định: *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 hằng 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''.*

Hiệp hội nhận thấy các quy định trên đây đã đủ cơ sở pháp lý để xử lý các trường hợp chưa đóng kinh phí bảo trì trước và sau Luật Nhà ở 2005. Việc phát sinh tranh chấp về kinh phí bảo trì của các trường hợp này là do khâu thực thi pháp luật của các địa phương chưa quyết liệt.

Hiệp hội kiến nghị Chính phủ yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thực hiện đúng các quy định nêu trên để xử lý các tranh chấp về nghĩa vụ đóng kinh phí bảo trì đối với các trường hợp xảy ra trước hoặc sau Luật Nhà ở 2005.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực Hội đồng nhân dân TPHCM;
- Thường trực Ủy ban nhân dân TPHCM;
- 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

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com