

QUẢN LÝ ĐÓNG GÓP VÀ SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ Ở VIỆT NAM

Trần Văn Mùi^{a,*}, Hoàng Văn Giang^a, Trần Phương Nam^a

^a*Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, Trường Đại học Xây dựng,
55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 18/05/2019, Sửa xong 31/05/2019, Chấp nhận đăng 31/05/2019

Tóm tắt

Ngày nay có nhiều nhà chung cư được xây dựng với quy mô ngày càng lớn nhằm đáp ứng nhu cầu ở trong quá trình đô thị hóa nhanh ở Việt Nam. Để duy trì chất lượng nhà chung cư như ban đầu trong suốt quá trình sử dụng cần thiết phải thực hiện bảo trì nhà chung cư. Nhưng việc đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư là một trong những vướng mắc lớn, phức tạp xảy ra ngày càng nhiều giữa người sở hữu, người thuê mua căn hộ với chủ đầu tư, giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ đầu tư gây bất bình trong xã hội, mất trật tự đô thị. Vì vậy nghiên cứu trong bài báo này có tính cấp thiết cả về cơ sở pháp lý và thực tiễn, vừa đảm bảo văn minh đô thị, thực hiện tốt bảo trì nhà chung cư, vừa giải quyết triệt để mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và cư dân.

Từ khoá: quản lý; kinh phí; kinh phí bảo trì; sử dụng kinh phí; nhà chung cư.

CONTRIBUTION MANAGEMENT AND USE OF MAINTENANCE FUNDS GENERAL HOUSE IN VIETNAM

Abstract

Nowadays, many condominiums are built on an increasing scale to meet the demand in the rapid urban process in Vietnam. In order to maintain the quality of condominiums as the original during using process, it is necessary to carry out the maintenance of the condominiums. But the contribution and management of condominium maintenance funds is one of the big and complicated problems that occur between apartment users and investors, the building management committee and investors, causing social discontent and urban disorder. Therefore, the study in this paper is urgent both in legalities and reality, while ensuring the civilization and good maintenance of condominiums and thoroughly resolving conflicts between investors and resident.

Keywords: management; cost; maintenance cost; use of funds; apartment.

[https://doi.org/10.31814/stce.nuce2019-13\(2V\)-10](https://doi.org/10.31814/stce.nuce2019-13(2V)-10) © 2019 Trường Đại học Xây dựng (NUCE)

1. Giới thiệu

Bảo trì và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư là nội dung lớn trong quản lý, sử dụng nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có quy mô càng lớn và tiện nghi sử dụng càng hiện đại thì việc bảo trì cũng có quy mô càng lớn và phức tạp. Nhà chung cư hiện nay ở Việt Nam vừa có loại một chủ sở hữu, lại có loại nhiều chủ sở hữu. Với nhà chung cư có nhiều sở hữu được phân biệt phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng để phục vụ cho việc quy định bảo trì, trong đó bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Việc bảo trì trong quá trình sử dụng nhà chung cư là rất cần thiết nhằm duy trì tình trạng kỹ thuật của nhà chung cư cho toàn bộ tuổi thọ của nó. Để thực hiện bảo trì tốt, bên cạnh các yếu tố về kỹ thuật

*Tác giả chính. Địa chỉ e-mail: muiktxd@gmail.com (Mùi, T. V.)



Hình 1. Tổ hợp chung cư phức hợp The Manor, Mỹ Đình, Hà Nội

và công nghệ cần có đủ kinh phí cho thực hiện bảo trì và sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, có hiệu quả. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu hiện nay đang có nhiều tồn tại, bất cập trong quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung gây mất trật tự xã hội, bức xúc cho cư dân, không đảm bảo môi trường sống lành mạnh, văn minh của nhà chung cư và đô thị [1, 2].

Nhà nước đã ban hành nhiều luật và văn bản dưới luật quy định về đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư. Các văn bản pháp luật hiện hành đã tạo hành lang pháp lý thuận lợi và thống nhất trong đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư. Tuy nhiên các văn bản pháp luật này vẫn còn một số bất cập cần nghiên cứu hoàn thiện cho phù hợp với thực tiễn. Thời gian qua có một số công trình khoa học và bài báo nghiên cứu về đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư nhưng chưa đầy đủ, thấu đáo [1–3]. Vì vậy nghiên cứu “Quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam” có tính cấp thiết cả về cơ sở pháp lý và thực tiễn.

Bài báo có hai mục tiêu chính: 1) Phân tích thực trạng nhằm tổng hợp, đánh giá những tồn tại về cơ sở pháp lý và thực tiễn quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam thời gian qua; 2) Nghiên cứu đề xuất các giải pháp khả thi hoàn thiện quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam. Để đạt được các mục tiêu này, bài báo đã tiếp cận và sử dụng các phương pháp nghiên cứu thu thập tài liệu, nghiên cứu lý thuyết, phân tích, tổng hợp, hệ thống hóa các vấn đề nghiên cứu.

Bài báo đã nghiên cứu đề xuất 2 nhóm giải pháp: 1) Giải pháp về xác định mức và phương thức đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư; 2) Giải pháp tăng cường tính minh bạch và công khai trong quản lý sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư với mục đích vừa đảm bảo văn minh đô thị, thực hiện tốt bảo trì nhà chung cư, vừa giải quyết triệt để mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và cư dân.

2. Thực trạng quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về bảo hành và bảo trì nhà chung cư

a. Quy định pháp luật về bảo hành nhà chung cư

Bảo hành công trình xây dựng nói chung và nhà chung cư nói riêng được quy định trong Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Bảo hành nhà chung cư và bảo trì nhà chung cư tuy khác nhau nhưng có liên quan đến nhau trong một phạm vi nhất định. Vì vậy khi luận bàn về bảo trì và kinh phí bảo trì nhà chung cư cần thiết phải đề cập đến bảo hành nhà chung cư.

Theo Điều 125 Luật Xây dựng về “Bảo hành công trình xây dựng” quy định như sau:

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình do mình thi công. Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình, thiết bị công nghệ có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.

- Nội dung bảo hành công trình gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết do lỗi của nhà thầu gây ra.

- Thời gian bảo hành công trình, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo loại, cấp công trình xây dựng và quy định của nhà sản xuất hoặc hợp đồng cung cấp thiết bị [4].

Đối với các căn hộ được bàn giao cho người mua, thuê mua sau ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành thì phải tuân theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản có liên quan. Theo đó, tại Khoản 9, Điều 80 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã quy định, “thời hạn bảo hành được tính từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng” [5].

Theo Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng quy định về việc bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán như sau:

- Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận [6].

Theo Điều 85 Luật Nhà ở về “Bảo hành nhà ở” quy định trách nhiệm của tổ chức và cá nhân trong bảo hành nhà ở, nội dung bảo hành và thời hạn bảo hành nhà ở là nhà chung cư như sau [7]:

- Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở, ... Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

- Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

- Nhà ở là nhà chung cư được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 60 tháng.

Như vậy các luật trên đã thống nhất quy định trách nhiệm bảo hành của bên bán hoặc bên cho thuê nhà chung cư cũng như quy định về thời gian và thời điểm bắt đầu thực hiện nghĩa vụ bảo hành. Thời gian bảo hành nhà chung cư tối thiểu là 60 tháng (tương đương 5 năm), trường hợp nhà thầu thi công, cung ứng thiết bị cam kết thời gian bảo hành dài hơn so với quy định của pháp luật thì tính theo thời gian bảo hành đã cam kết. Trong thời gian bảo hành các hư hỏng nêu trong nội dung bảo hành sẽ do các nhà thầu thực hiện. Như vậy, trong thời gian tối thiểu là 5 năm kể từ khi nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng gần như không cần phải bảo trì. Việc bảo trì trong thời gian này thông thường là các hoạt động bảo dưỡng thường xuyên, định kỳ các trang thiết bị công trình. Do đó trong

khoảng thời gian này cũng không cần nhiều kinh phí cho bảo trì nhà chung cư.

b. Quy định pháp luật về bảo trì nhà chung cư

- Trách nhiệm và phạm vi bảo trì nhà chung cư:

Theo Luật Xây dựng, tại Khoản 2 và 3, Điều 126 “Bảo trì công trình xây dựng” quy định trách nhiệm và thực hiện bảo trì công trình xây dựng như sau [4]:

+ 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.

+ 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.

Tại Điều 86 Luật Nhà ở quy định: “Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó” [7].

Theo Điều 107 Luật Nhà ở về “Bảo trì nhà chung cư” quy định bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Từ đó, quy định trách nhiệm của chủ sở hữu trong việc bảo trì nhà chung cư. Đó là “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” [7].

- Nội dung và quy trình bảo trì nhà chung cư:

Theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về “Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng” quy định về nội dung và quy trình bảo trì công trình xây dựng, lẽ dĩ nhiên bao gồm cả nhà chung cư như sau:

“Bảo trì công trình xây dựng là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong quá trình khai thác sử dụng. Nội dung bảo trì công trình xây dựng có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc sau: Kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình nhưng không bao gồm các hoạt động làm thay đổi công năng, quy mô công trình” [8].

Nội dung chính của quy trình bảo trì công trình xây dựng bao gồm [8]:

- + Các thông số kỹ thuật, công nghệ của công trình, bộ phận công trình và thiết bị công trình;
- + Quy định đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình;
- + Quy định nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình;
- + Quy định thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ các thiết bị lắp đặt vào công trình;
- + Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp;
- + Quy định thời gian sử dụng của công trình;
- + Quy định về nội dung, thời gian đánh giá định kỳ đối với công trình phải đánh giá an toàn trong quá trình khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật có liên quan;
- + Xác định thời điểm, đối tượng và nội dung cần kiểm định định kỳ;
- + Quy định thời điểm, phương pháp, chu kỳ quan trắc đối với công trình có yêu cầu thực hiện quan trắc;
- + Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình xây dựng và quy định các điều kiện nhằm bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng.

- Đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư:

Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua (gọi tắt kinh phí bảo trì 2%) cho phần sở hữu chung của nhà chung cư; khoản kinh phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng để nộp.

Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở phải nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc nộp cho chủ đầu tư để chuyển vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì 2% này.

Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm nghiệm thu đưa toàn bộ nhà chung cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% cho Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ban quản trị) thì chủ đầu tư phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập.

Trường hợp kinh phí bảo trì quy định như trên 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.

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.

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.

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 Nhà ở.

- Bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư:

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 (Luật Nhà ở) 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 [6].

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của chủ đầu tư và đại diện Ban quản trị; trường hợp thực hiện cưỡng chế thì phải có thêm xác nhận của bên tổ chức cưỡng chế và đại diện tổ chức tín dụng thực hiện chuyển kinh phí này hoặc đại diện của bên xử lý tài sản của chủ đầu tư (nếu có xử lý tài sản của chủ đầu tư).

- Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư:

Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở như sau [6]:

Chủ đầu tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nộp;

khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn.

Chủ đầu tư phải ghi thống nhất tài khoản đã mở trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản và tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản này);

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

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; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Ban quản trị có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư. Thành viên Ban quản trị có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định nêu trên thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

Kinh phí bảo trì nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp phải tuân theo quy định sau:

- + Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quy định;

- + Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

Như vậy về căn bản các luật và văn bản dưới luật đã quy định rõ trách nhiệm bảo trì, trách nhiệm đóng góp, mức đóng góp, phương thức đóng góp và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư. Tuy nhiên trong các văn bản pháp luật trên chưa chú ý đến mối quan hệ giữa bảo hành và bảo trì nhà chung cư; có nhiều phương thức đóng góp kinh phí bảo trì khác nhau, trong đó có phương thức đóng góp kinh phí bảo trì ngay khi mua bán hoặc thuê mua căn hộ chung cư. Về mức đóng kinh phí bảo trì hiện nay chưa chú ý đến hạng nhà chung cư và khó kiểm soát vì được tính bằng 2% trên giá hợp đồng mua bán hoặc thuê mua căn hộ chung cư không có thuế giá trị gia tăng mà hợp đồng mua bán, thuê mua do chủ đầu tư quản lý. Đây là những vấn đề bất cập dễ tạo điều kiện chủ đầu tư chiếm dụng quỹ bảo trì nhà chung cư cũng như gây tranh chấp khi bàn giao phần kinh phí bảo trì còn lại chủ đầu tư được phép quản lý cho Ban Quản trị.

2.2. Thực hiện đóng góp và quản lý quỹ bảo trì nhà chung cư hiện nay

Việc thực hiện đóng góp và quản lý quỹ bảo trì nhà chung cư tại nhiều nhà chung cư đảm bảo quy định của pháp luật. Song thực trạng đóng góp và quản lý quỹ bảo trì nhà chung cư còn nhiều tồn tại, hạn chế gây bất bình trong xã hội nói chung, tại từng nhà chung cư nói riêng.

Thứ nhất: Tại nhiều nhà hoặc khu nhà chung cư hiện nay, cư dân thậm chí không biết gì về khoản kinh phí bảo trì này. Điều này xuất phát từ một vài lý do như:

- Chủ đầu tư chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị theo quy định và không thông báo cho cư dân thông tin về khoản tiền này cũng như kế hoạch bàn giao;

- Tòa nhà chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư và chưa bầu Ban Quản trị nên chưa có đơn vị tiếp nhận kinh phí bảo trì trong trường hợp có sự bàn giao;

- Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ký kết giữa cư dân với chủ đầu tư không có quy định rõ ràng về trách nhiệm của các bên liên quan đến việc đóng góp và quản lý khoản kinh phí này.

Thứ hai: Chủ đầu tư sử dụng sai mục đích quỹ bảo trì; chiếm dụng quỹ bảo trì; không công khai việc sử dụng quỹ bảo trì; chậm bàn giao quỹ bảo trì cho Ban Quản trị. Những tồn tại này gây ra hoặc thiếu tiền để thực hiện bảo trì khi cần đến, hoặc làm giảm giá đồng tiền bảo trì vì không được gửi vào ngân hàng, gây bất bình trong cư dân và mất trật tự xã hội, tiêu tốn thời gian không cần thiết của xã hội (của cư dân, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, ...) phải tổ chức hội họp, hòa giải [1].

Trong năm 2018 theo Báo cáo của 43 địa phương có 215 chung cư có khiếu nại, tranh chấp, trong đó có 108 dự án có khiếu nại, tranh chấp giữa chủ đầu tư với cư dân hoặc giữa các chủ thể có liên quan trong phạm vi dự án. Riêng khiếu nại, tranh chấp về kinh phí bảo trì nhà chung cư: 1) có 38/108 dự án chủ đầu tư không bàn giao, hoặc bàn giao một phần, hoặc chậm bàn giao kinh phí bảo trì; 2) có 4/108 dự án chủ đầu tư chiếm dụng kinh phí bảo trì vào mục đích khác; 3) có 3/108 dự án chủ đầu tư không nộp kinh phí bảo trì phần diện tích riêng và 4) có 6/108 dự án các bên không thống nhất được số liệu quyết toán để xác định kinh phí bảo trì chủ đầu tư phải bàn giao cho Ban quản trị [2].

Thứ ba: Việc quy định đóng tiền bảo trì nhà chung cư cho phần sở hữu chung mới chỉ đề cập một mức đóng góp là 2% giá mua, thuê mua căn hộ theo diện tích (m^2) trên hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ không có thuế giá trị gia tăng, chưa chú ý đến chất lượng và phân hạng nhà chung cư. Một mặt, chất lượng nhà chung cư không hoàn toàn phản ánh ở giá mua, thuê mua căn hộ, vì giá mua bán, thuê mua căn hộ chịu ảnh hưởng của quan hệ cung cầu thị trường bất động sản, vị thế tòa nhà chung cư về địa điểm xây dựng, ... Do đó, những căn hộ cũng như tòa nhà chung cư có chất lượng giống nhau chưa chắc có giá mua bán, thuê mua căn hộ giống nhau. Mặt khác, chất lượng công trình và mức tiện nghi trong sử dụng phụ thuộc vào hạng nhà chung cư. Nhà chung cư có hạng cao thì chất lượng và tiện nghi sử dụng cũng cao, do đó chu kỳ bảo dưỡng, sửa chữa các loại sẽ khác nhà chung cư có hạng thấp hơn, mặc dù chi phí cho mỗi lần bảo trì có thể cao hơn, do đó cũng thiếu cơ sở khoa học và công bằng trong đóng góp tiền bảo trì nhà chung cư.

Thứ tư: Do nhà chung cư được xây dựng đưa vào sử dụng ở các thời điểm khác nhau, chịu điều chỉnh của các văn bản pháp luật có thời hiệu và nội dung điều chỉnh khác nhau, cho nên thiếu thống nhất trong quy định đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư. Hiện nay có các phương thức đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư như sau:

- Đóng ngay kinh phí bảo trì bằng 2% giá mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trước thuế giá trị gia tăng;
- Đóng kinh phí bảo trì hằng tháng theo thống nhất của Hội nghị nhà chung cư;
- Đóng kinh phí bảo trì khi phát sinh công việc cần bảo trì.

2.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam

Kinh phí bảo trì nhà chung cư là cần thiết nhằm duy trì tình trạng kỹ thuật như khi đưa vào sử dụng ban đầu, tạo môi trường sống văn minh, hiện đại. Quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam là vấn đề lớn, phức tạp và chịu tác động của các nhân tố khách quan, vĩ mô cũng như nhân tố nội tại thuộc các chủ thể có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư. Các nhân tố đó bao gồm:

- Quy mô và tính chất của nhà chung cư ở Việt Nam;
- Hệ thống các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Quy mô và tính chất công việc bảo trì nhà chung cư;

- Mối quan hệ giữa bảo hành và bảo trì nhà chung cư;
- Nhận thức và thu nhập của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- Ý thức trách nhiệm và trình độ quản lý của chủ đầu tư, của Ban quản trị nhà chung cư;
- Thực thi công vụ của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

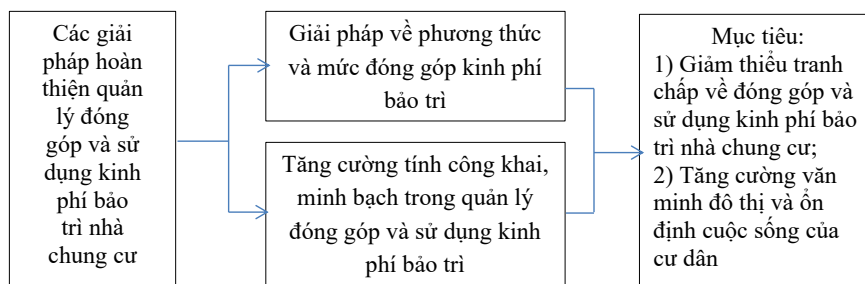
2.4. Các rào cản đến quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam

Từ những phân tích thực trạng cơ sở pháp lý và thực tiễn trên về quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư cho thấy có nhiều rào cản gây khó khăn cho công tác quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư, gồm:

- Nhà chung cư ở Việt Nam đa dạng, được xây dựng trong nhiều giai đoạn phát triển của xã hội, do đó có chất lượng công trình khác nhau và chịu tác động của các văn bản pháp luật khác nhau;
- Hệ thống các văn bản pháp luật về lĩnh vực này tuy thời gian gần đây đã được hoàn thiện nhưng vẫn bộc lộ nhiều bất cập, thiếu cụ thể trong triển khai thực hiện;
- Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có nhận thức và thu nhập không đồng đều;
- Chưa xem xét đầy đủ mối quan hệ giữa bảo hành và bảo trì cũng như các yếu tố tác động đến công việc bảo trì, những bất cập về phương thức và mức đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư;
- Việc xác định công việc bảo trì nhà chung cư khó khăn và phức tạp, nhất là khó khăn trong việc xác định chu kỳ sửa chữa cũng như nội dung công việc sửa chữa theo chu kỳ;
- Ý thức trách nhiệm và trình độ quản lý của chủ đầu tư, của Ban quản trị nhà chung cư chưa tốt;
- Thực thi công vụ của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan chưa quyết liệt.

3. Các giải pháp hoàn thiện quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam

Xuất phát từ các tồn tại, hạn chế và các rào cản nêu trên, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện quản lý đóng góp và sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư trong thời gian tới nhằm đạt mục tiêu nghiên cứu đã xác định được thể hiện trong Hình 2.



Hình 2. Các giải pháp hoàn thiện quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư

3.1. Giải pháp về mức đóng góp và phương thức đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư

- Về mức đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư: Cần xem xét thêm cơ sở tính tiền bảo trì theo hạng nhà chung cư, kế hoạch bảo trì nhà chung cư hàng năm bên cạnh yếu tố diện tích sử dụng căn hộ;
- Về phương thức đóng góp tiền bảo trì: Quy định đóng tiền bảo trì không phải theo 1 đợt ngay khi mua, thuê mua căn hộ như hiện nay mà đóng theo từng tháng, trong thời hạn 60 tháng, tương đương thời gian bảo hành nhà chung cư kể từ khi nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và khi phát

sinh công việc cần bảo trì đòi hỏi kinh phí nhiều hơn so với tiền bảo trì đã đóng góp, kể cả tiền lãi đã tích lũy.

Mức đóng góp kinh phí bảo trì dựa trên cơ sở kế hoạch bảo trì nhà chung cư. Kế hoạch bảo trì nhà chung cư được lập cho cả thời gian sử dụng công trình căn cứ vào chất lượng, cấp công trình và hạng nhà chung cư.

Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư (gọi tắt là Thông tư 31) đã quy định [9]:

Điều 3. Mục đích và yêu cầu của việc phân hạng, công nhận hạng nhà chung cư:

Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường.

Điều 5. Tiêu chí phân hạng nhà chung cư.

Việc phân hạng nhà chung cư được xác định trên cơ sở 04 nhóm tiêu chí sau đây: 1) Nhóm tiêu chí về quy hoạch - kiến trúc. 2) Nhóm tiêu chí về hệ thống, thiết bị kỹ thuật. 3) Nhóm tiêu chí về dịch vụ, hạ tầng xã hội. 4) Nhóm tiêu chí về chất lượng, quản lý, vận hành.

Như vậy theo Điều 3 của Thông tư 31 giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường gắn liền với hạng nhà chung cư, tức là liên quan đến giá trị mua bán hoặc thuê mua căn hộ của nhà chung cư. Thứ hai, là theo Điều 5 có 2 tiêu chí liên quan đến công việc bảo trì cũng như mức chi phí bảo trì, đó là tiêu chí thứ 2 và thứ 4.

Các tác dụng của giải pháp này, bao gồm:

- + Linh hoạt trong đóng góp tiền bảo trì theo yêu cầu công việc bảo trì. Vì nhiều năm đầu, sau khi đưa nhà chung cư vào sử dụng nhu cầu bảo trì không nhiều, chưa kể chế độ bảo hành của nhà thầu xây dựng, nhà cung ứng thiết bị;

- + Góp phần hạn chế việc sử dụng quỹ bảo trì không đúng mục đích hoặc chiếm dụng lượng lớn tiền bảo trì của các đơn vị được giao thu và quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư;

- + Mặt khác, tác động đến thị trường bất động sản. Đó là làm giảm giá mua, thuê mua căn hộ, tạo điều kiện cho cư dân không phải chi tiền mua, thuê mua căn hộ quá lớn ngay từ đầu, nhất là nhóm cư dân có thu nhập thấp.

3.2. Giải pháp về tăng cường tính công khai, minh bạch trong quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư

Việc xác định mức đóng góp cũng như phương thức đóng góp kinh phí bảo trì phù hợp nhưng vẫn có thể xảy ra tình trạng các chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư chiếm dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, không minh bạch kinh phí bảo trì nhà chung cư, từ đó vẫn gây tranh chấp về kinh phí bảo trì nhà chung cư. Do đó cần thiết phải tăng cường tính công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư. Các biện pháp cụ thể để thực hiện giải pháp này là:

- Tăng cường kiểm soát của cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan nhằm nhanh chóng phát hiện, xử lý chủ đầu tư, Ban Quản trị nhà chung cư cố tình sử dụng sai mục đích hoặc chiếm dụng tiền bảo trì nhà chung cư. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện biện pháp quản lý mạnh mẽ về mặt tài chính như phong tỏa tài khoản của chủ đầu tư, không chấp thuận các dự án xây dựng nhà chung cư tiếp theo đối với chủ đầu tư có sai phạm lớn, chây ỳ trong thực hiện kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nâng cao trình độ và trách nhiệm của chủ đầu tư, của Ban Quản trị nhà chung cư. Tăng cường tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng về các quy định của pháp luật cũng như công bố danh sách các chủ đầu tư, Ban quản trị có sai phạm trong quản lý tiền bảo trì nhà chung cư.

- Soạn thảo mẫu hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, trong đó quy định rõ ràng các nội dung về kinh phí bảo trì như trên. Các khung mẫu liên quan đến quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì là bắt buộc phải có trong mẫu hợp đồng.

- Quy định việc tổ chức giám sát cộng đồng nhà chung cư trong quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư. Ban giám sát cộng đồng nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

4. Kết luận

Quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư là vấn đề lớn, phức tạp hiện nay ở Việt Nam tác động mạnh mẽ đến sự phát triển đô thị văn minh, hiện đại với môi trường sống an toàn và thoải mái. Quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khách quan và chủ quan: từ quy định của các văn bản pháp luật đến các cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và cư dân. Do đó cần xem xét việc quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư một cách tổng thể, khoa học và thực tiễn để có các giải pháp hoàn thiện phù hợp, khả thi. Các giải pháp được đề xuất trên vừa có tính cấp bách, vừa có tính lâu dài và được thực hiện một cách đồng bộ. Trong đó các biện pháp thực hiện hai giải pháp này có tính đột phá và căn bản là các biện pháp hoàn thiện phương thức và mức thu kinh phí bảo trì, tăng cường công tác kiểm soát của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và quy định giám sát cộng đồng về quản lý đóng góp, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Tài liệu tham khảo

- [1] Mùi, T. V., Giang, H. V. (2018). *Quản lý sử dụng và bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội*. Báo cáo tổng kết đề tài cấp trường trọng điểm, mã số: 154-2017/KHXD-TĐ, Trường Đại học Xây dựng, Hà Nội.
- [2] Vietnamnet (2019). *Toàn cảnh 108 điểm nóng tranh chấp chung cư năm 2018*. Truy cập tháng 5/2019.
- [3] VnExpress (2019). *Đề xuất bỏ quy định nộp 2% phí bảo trì khi mua nhà chung cư*. Truy cập ngày 8/3/2019.
- [4] Quốc hội Việt Nam (2014). *Luật Xây dựng*. Số 50/2014/QH13.
- [5] Chính phủ Việt Nam (2015). *Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*. Số 99/2015/NĐ-CP.
- [6] Quốc hội Việt Nam (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản*. Số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014. Hà Nội.
- [7] Quốc hội Việt Nam (2014). *Luật Nhà ở*. Số 65/2014/QH13.
- [8] Chính phủ Việt Nam (2015). *Nghị định về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng*. Số 46/2015/NĐ-CP.
- [9] Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư*. Số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016.