**Cơ chế nào cho mô hình Ban quản trị?**

[**http://antg.cand.com.vn/Su-kien-Binh-luan-antg/Co-che-nao-cho-mo-hinh-Ban-quan-tri-290272/**](http://antg.cand.com.vn/Su-kien-Binh-luan-antg/Co-che-nao-cho-mo-hinh-Ban-quan-tri-290272/)

09:00 26/12/2007

**Năm 2005, Luật Nhà ở ra đời (có hiệu lực từ 1/7/2006) với rất nhiều nội dung mới, trong đó có quy định về quản lý và sử dụng nhà chung cư. Luật quy định nhà chung cư phải có Ban quản trị. Ban quản trị là người đại diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư. Mặc dù luật quy định như vậy ,nhưng hiện nay mô hình Ban quản trị nhà chung cư chỉ đếm trên đầu ngón tay.**

|  |
| --- |
| http://static.cand.com.vn/Uploaded_CANDONLINE/maiphuong/2_nguoi713.jpg |
| Người dân khu The Manor "biểu tình" đòi chủ đầu tư giảm giá dịch vụ. |

Năm 1999, khi chung cư CT4B, Khu đô thị mới Linh Đàm do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ Xây dựng (HUD) làm chủ đầu tư được đưa vào sử dụng, cũng là lúc mô hình nhà chung cư kiểu mới bắt đầu xuất hiện ở Hà Nội với cách quản lý hoàn toàn mới.

Nếu như trước kia, những khu chung cư cũ như Trung Tự, Kim Liên, Nguyễn Công Trứ, Thanh Xuân... tồn tại theo kiểu “cha chung không ai khóc”, vì thế mới có tình trạng người dân thi nhau cơi nới bằng cách “đeo balô” vào các căn hộ tạo nên hình ảnh nhếch nhác tại khu chung cư cũ, thì với nhà chung cư mới, ngoài việc cấm các chủ hộ tự ý cơi nới, sửa chữa khi chưa được phép, hàng tháng người ở phải đóng tiền cho đơn vị chuyên trách công tác quản lý.

Thời điểm đó, vì ở Việt Nam chưa ai làm nên HUD phải cử cán bộ ra nước ngoài học kinh nghiệm quản lý; sau đó thành lập Công ty Kinh doanh và dịch vụ nhà ở.

Công ty dịch vụ bố trí tại mỗi tòa nhà một tổ quản lý với nhiệm vụ trông xe, đảm bảo an ninh cho khu nhà, vệ sinh diện tích công cộng, chăm sóc cây cối bên ngoài tòa nhà, bơm nước phục vụ dân, vận hành thang máy. Những dịch vụ này được gói gọn trong khoản thu 30 nghìn đồng/hộ/tháng (riêng gửi xe phải nộp thêm tiền).

Sau gần 10 năm thực hiện mô hình quản lý này, Linh Đàm hiện là khu đô thị mới có không gian, cảnh quan, môi trường đẹp nhất trong các khu đô thị mới ở Hà Nội với diện tích khá lớn dành cho hồ nước, công viên, cây xanh.

Suốt một thời gian dài, cách làm như HUD có thể nói là mô hình phù hợp nhất để quản lý khu chung cư mới. Sau đó Vinaconex cũng thành lập công ty dịch vụ để làm công tác quản lý tại các khu chung cư, đô thị mới do Tổng công ty làm chủ đầu tư.

Năm 2005, Luật Nhà ở ra đời (có hiệu lực từ 1/7/2006) với rất nhiều nội dung mới, trong đó có quy định về quản lý và sử dụng nhà chung cư. Luật quy định nhà chung cư phải có Ban quản trị. Ban quản trị là người đại diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư để bầu Ban quản trị. Ban quản trị gồm đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó.

Ban quản trị có quyền lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành thiết bị nhà chung cư; hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực hiện đúng cam kết...

Những quy định của Luật Nhà ở đã xóa bỏ sự độc quyền của chủ đầu tư trong việc quản lý, người mua nhà cũng có quyền định đoạt việc chọn ai làm dịch vụ cho khu nhà của mình.

Dù luật quy định như vậy, nhưng thực tế trong khoảng 100 khu chung cư mới ở Hà Nội hiện nay, số đã thành lập được Ban quản trị chỉ đếm trên đầu ngón tay, và có những nơi thì có cũng như không vì không nhận được sự hợp tác từ chủ đầu tư và chính quyền cơ sở.

Trở lại với sự việc ở chung cư 27 Huỳnh Thúc Kháng. Trong buổi làm việc với chúng tôi, giải thích về việc tăng giá giữ xe ôtô, ông Nguyễn Thanh Hùng, Giám đốc Công ty Home Care, cho rằng không bao giờ muốn đối đầu với dân.

Thực tế Ban quản trị lâm thời được lập từ năm 2005, Home Care đã nhiều lần có giấy mời đại diện Ban quản trị tổ chức cuộc họp để đưa ra mức giá trông xe cho tòa nhà nhưng không nhận được sự hợp tác.

Vì vậy khi quyết định tăng giá trông xe từ 250 nghìn đồng/tháng lên 400 nghìn đồng/ tháng, công ty đã căn cứ vào Quy chế của Bộ Xây dựng, đó là phí dịch vụ, phí trông ôtô, xe máy thu theo pháp lệnh phí và lệ phí của Chính phủ được quy định năm 2002 và sửa đổi năm 2006.

Trong quy chế cũng nêu rõ UBND cấp tỉnh và thành phố có quyền ra mức phí đó. Home Care áp dụng theo Quyết định 45/2004/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội từ năm 2003. Mức giá Home Care áp dụng là thấp hơn Quyết định 45 và thấp hơn cả những khu chung cư lân cận.

Theo ông Hùng, sau sự việc ở 27 Huỳnh Thúc Kháng, chính công ty cũng bị ảnh hưởng tới uy tín trên thương trường, một số đối tác chuẩn bị ký hợp đồng dịch vụ với công ty hiện đã tạm dừng.

|  |
| --- |
|  |
| Một góc đô thị Trung Hòa-Nhân Chính. |

Tuy nhiên, theo ông Phạm Viết Phượng, thành viên Ban quản trị tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Home Care chỉ là đơn vị cung cấp dịch vụ, không liên quan trực tiếp tới Ban quản trị tòa nhà.

Vấn đề chính khiến người dân ở đây bức xúc là UDIC không hợp tác với dân. Bởi chỉ sau khi UDIC thừa nhận Ban quản trị thì ban mới quyết định ai là người cung cấp dịch vụ.

Trong khi người dân đã bầu ra Ban quản trị tòa nhà nhưng ban hoàn toàn tê liệt vì hầu như UDIC không quan tâm đến việc dân đề nghị hay bức xúc. “Chúng tôi muốn căn cứ theo luật để làm đúng quyền và trách nhiệm Ban quản trị, UDIC không hợp tác ở chỗ họp xong không ký biên bản công nhận. Khi có mâu thuẫn xảy ra, chúng tôi báo cho công an phường và chính quyền phường nhưng chỉ nhận được câu trả lời là "việc nội bộ tòa nhà thì tự giải quyết”.   --PageBreak--

Tại cuộc tọa đàm về áp giá dịch vụ chung cư do báo Khoa học - Đời sống tổ chức mới đây,  Chánh thanh tra Bộ Xây dựng Phạm Gia Yên cũng khẳng định Ban quản trị nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng có đơn khiếu kiện UDIC không làm theo pháp luật là có nhiều khía cạnh đúng.

Luật pháp đã quy định khi đủ điều kiện, những khu chung cư phải thành lập Ban quản trị để đại diện cho dân toàn khu vực, trong đó có quyền làm hợp đồng dịch vụ với một công ty. Ban quản trị có thể nhờ chính quyền can thiệp với điều  kiện ban phải do dân bầu, được chính quyền xác nhận và công nhận hợp pháp.

Khi đó Ban quản trị hoàn toàn có quyền làm hợp đồng dịch vụ với đơn vị khác. Hợp đồng giữa UDIC với Home Care hết hạn năm 2004 và tiếp tục ký hợp đồng khác mà không thông qua Ban quản trị là chưa đúng.

Với Ban quản trị nhà chung cư cụm Trung Hòa - Nhân Chính, mặc dù khi thành lập được chủ đầu tư đồng ý, nhưng cũng trong tình trạng “hữu danh vô thực”.

Năm 2003, Vinaconex thành lập Công ty Đầu tư và Dịch vụ đô thị (Vinasinco) để thực hiện việc quản lý và cung cấp dịch vụ cho 13 tòa  chung cư trong khu đô thị. Người dân tại đây đã không ít lần phải khiếu nại về cung cách phục vụ của doanh nghiệp này, vì nói như ông Hoàng Linh, Trưởng Ban quản trị nhà chung cư cụm Trung Hòa - Nhân Chính thì “họ chỉ nghĩ tới việc tăng giá dịch vụ”.

Năm 2006, Vinasinco yêu cầu tăng phí dịch vụ từ 30 ngàn đồng/hộ/tháng lên 100 ngàn đồng/hộ/tháng vì lý do trước đây diện tích tầng 1 để làm dịch vụ cho thuê, bù đắp kinh phí quản lý. Nhưng khi cổ phần hóa, nhà nước đã tính cả tầng 1 vào vốn của nhà nước nên khoản thu này không còn.

Khi người dân yêu cầu phải công khai mọi khoản thu, chi, công ty đưa một bản kê toàn những khoản chi phí trên trời như thay bóng đèn chiếu sáng công cộng tới 11 triệu đồng/tháng... không đồng ý với cách tính này, người dân kéo nhau lên trụ sở công ty phản đối họ mới thôi.

Vì vậy, sau khi Luật Nhà ở có hiệu lực, ngày 30/9/2006, Ban quản trị cụm Trung Hòa - Nhân Chính được thành lập trước sự chứng kiến của Cục Quản lý nhà - Bộ Xây dựng và Vinaconex. Tuy nhiên, ông Hoàng Linh cho rằng chính Vinaconex luôn cố tình lẩn tránh và tìm cách vô hiệu hóa 2 ban quản trị là đại diện hợp pháp của các hộ dân đang sống tại khu chung cư.

Tháng 8/2007, Ban quản trị đã họp và quyết định tổ chức đấu thầu công khai cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà. Khi làm việc này, Ban quản trị đã gửi văn bản thông báo đến Vinasinco mời tham gia đấu thầu nhưng đơn vị này không tham gia.

Qua đấu thầu, đã chọn được Công ty TNHH An Điền là đơn vị trúng thầu. Sau đó, Ban đề nghị Vinaconex chuyển giao nhiệm vụ quản lý, vận hành thiết bị 13 tòa nhà chung cư từ Vinasinco sang cho Công ty An Điền. Nhưng cả Vinasinco và Vinaconex đều từ chối.

Cái lý mà Vinaconex đưa ra để từ chối là “chưa có ý kiến cho phép bằng văn bản của UBND thành phố Hà Nội”; việc cung cấp dịch vụ cho khu đô thị và vận hành các nhà chung cư cao tầng là vấn đề phức tạp, nhạy cảm, liên quan nhiều đến hệ thống kỹ thuật của toàn bộ khu đô thị và các tòa chung cư.

Do đó mọi sự thay đổi về dịch vụ quản lý, vận hành khai thác khu đô thị mới, nhà chung cư tại đây cần phải xem xét một cách rất kỹ... Với cách lý giải này thì chẳng khác nào đã bán nhà còn sợ nhà bị hỏng.

Sau đó, Vinaconex làm công văn gửi Sở Tài nguyên -  Môi trường (TN-MT) Hà Nội nêu những lý do từ chối và... xin ý kiến chỉ đạo. Ngay sau đó, Sở TN-MT có công văn đồng ý để Vinaconex “tiếp tục thực hiện việc dịch vụ quản lý, khai thác khu đô thị mới, nhà chung cư cao tầng theo trách nhiệm của chủ đầu tư” vì “chưa có văn bản chỉ đạo của UBND thành phố về dịch vụ quản lý, khai thác khu đô thị mới, nhà chung cư cao tầng”.

Vậy là mặc dù được thành lập hợp pháp, nhưng do không được chủ đầu tư và chính quyền hợp tác thì Ban quản trị có cũng như không.

Nhưng đó chỉ là hai “ví dụ điển hình” của tình trạng mâu thuẫn phát sinh tại các khu chung cư vì không có Ban quản trị thực sự, dẫn tới chủ đầu tư tự đề ra giá dịch vụ mà không cần sự đồng thuận từ người dân.

Cũng vì bị áp đặt giá dịch vụ quá đắt mà giữa tháng 10/2007, cả trăm người dân ở khu chung cư The Manor đã phải tập hợp nhau đi “biểu tình” do không thể chịu nổi mức giá dịch vụ mà chủ đầu tư là Công ty Bitexco đưa ra. Vì với cách tính của Bitexco, một gia đình sau khi bỏ ra khoảng 3 tỉ đồng để mua một căn hộ rộng 200m2, khi về ở, ngoài tiền điện, nước, hàng tháng chủ nhà sẽ phải trả phí dịch vụ mức 0,8USD/m2/tháng; xe máy: 10USD/xe/tháng, ôtô: 100 USD/xe/tháng.

Với mức giá này, chỉ cần có 2 xe máy, một gia đình phải trả phí dịch vụ tới hơn 3 triệu đồng/tháng; còn nếu có 2 chiếc ôtô thì sẽ mất tới hơn 6 triệu đồng/tháng. Với số tiền dịch vụ như vậy thì có thể đi thuê một căn nhà đàng hoàng để ở.

\* \* \*

Từ thực tế đã xảy ra ở một loạt khu chung cư như vừa qua, rõ ràng trước những khiếu kiện của người dân đòi quyền được lựa chọn một tổ chức làm dịch vụ tốt hơn, rẻ hơn là quyền chính đáng mà chủ đầu tư phải có trách nhiệm cùng bàn với dân chứ không thể đưa ra những lý do không hợp lý cũng chẳng hợp tình để trốn tránh.

Nhưng về lâu dài, tại các khu chung cư cần phải có một Ban quản trị thực sự chứ không phải “hữu danh vô thực”. Mặc dù Luật Nhà ở đã có hiệu lực hơn 1 năm nhưng hiện Cục Quản lý nhà - Bộ Xây dựng mới đang đưa bản dự thảo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, trong đó có quy định cụ thể về Ban quản trị, để lấy ý kiến một số bộ, ngành liên quan.

Theo dự thảo quy chế, Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư bầu ra với số lượng 5-15 thành viên. Thành phần gồm đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà và đại diện chủ đầu tư (kể cả trường hợp chủ đầu tư không có phần sở hữu riêng trong nhà chung cư) hoặc đơn vị quản lý.

Ban quản trị có các quyền và trách nhiệm: được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác; thực hiện các quyết định của hội nghị nhà chung cư; lựa chọn, ký kết hợp đồng, thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư, theo dõi và giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà theo hợp đồng; theo dõi, giám sát việc bảo hành nhà; quản lý việc sử dụng kinh phí bảo trì nhà; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà thực hiện các quy định; thu tiền cho thuê dịch vụ từ việc khai thác phần sở hữu chung để kinh doanh, dịch vụ hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý việc vận hành nhà chung cư thu khoản kinh phí đó.

Dự thảo cũng quy định trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư, UBND cấp quận phải ra quyết định công nhận hoặc không công nhận Ban quản trị...

Tuy nhiên, có nhiều ý kiến cho rằng những quy định trong dự thảo quy chế này vẫn chỉ là điều 71 Luật Nhà ở mà chưa có quy định cụ thể về các hoạt động như: Ban quản trị làm việc ở đâu; kinh phí hoạt động, đầu tư trang thiết bị làm việc lấy từ nguồn nào; nếu cho phép Ban quản trị thu tiền cho thuê dịch vụ thì phải quy định rõ nguồn thu này dành cho việc gì, quản lý nhà hay sửa chữa, bảo dưỡng.

Trong Luật Nhà ở và Nghị định 90 có ghi các hộ gia đình phải nộp 2% số tiền mua nhà để nộp vào quỹ nhà ở để sử dụng quản lý trong việc bảo trì nhà chung cư. Với một khu chung cư, số tiền này sẽ là rất lớn. Do đó cần quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng quỹ này như thế nào...

Trong khi chờ quy chế chính thức ban hành, tại một số chung cư, người dân đã tự lập ra Ban quản trị lâm thời để bảo vệ quyền lợi của mình. Như tại khu chung cư tái định cư 17T10 Trung Hòa - Nhân Chính, sau 2 năm tự đứng ra ký hợp đồng dịch vụ với các đơn vị, Ban quản trị lâm thời đã tính tới phương án sẽ thành lập hợp tác xã dịch vụ để quản lý khu nhà và làm các dịch vụ khác.

Bởi theo ông Trần Ngọc Sơn, Trưởng Ban quản trị lâm thời, từ khi Ban quản trị đứng ra ký hợp đồng với các đơn vị, các dịch vụ đều tốt hơn rất nhiều so với thời điểm Công ty Kinh doanh nhà số 3 (Sở TN-MT) quản lý. “Vì vậy chẳng có lý do gì mà chúng tôi lại không chủ động tìm mô hình phù hợp để làm chủ khu nhà ở của mình” - Ông Sơn nói

**Nguyễn Thiêm**