

NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG Ở CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI CỦA HÀ NỘI HIỆN NAY

KHÁNH HỒNG

Đặt vấn đề

Nhà ở chung cư cao tầng là xu thế tất yếu trong phát triển đô thị. Hơn 10 năm trở lại đây, nhiều khu đô thị mới (ĐTM) với các loại hình nhà ở cao tầng đã xuất hiện ở khắp các tỉnh thành trên cả nước, đặc biệt là ở Thủ đô Hà Nội. Bên cạnh việc giải quyết nhu cầu về nhà ở không ngừng tăng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho các tầng lớp cư dân, các khu ĐTM đã và đang tạo nên một diện mạo mới cho Thủ đô hiện đại.

Đi đôi với việc xây dựng, các nhà quản lý và hoạch định chính sách đã ban hành những văn bản pháp lý về quản lý, sử dụng (QLSD) và vận hành nhà chung cư, làm tiền đề để xây dựng những khu ĐTM văn minh, hiện đại. Tuy nhiên, vấn đề này còn hết sức mới mẻ ở Việt Nam. Trên thực tế, một số văn bản pháp lý được ban hành chậm trễ hoặc đã được ban hành nhưng bị bỏ rơi, không đi vào cuộc sống. Ở nhiều khu đô thị (KĐT) lớn, kể cả những khu đô thị được coi là hiện đại nhất nhì của Thủ đô như Trung Hòa - Nhân Chính, The Manor, Ciputra, Làng quốc tế Thăng Long... sau trên dưới 10 năm đưa vào sử dụng, nhưng cuộc sống của người dân vẫn chưa ổn định, gặp rất nhiều bất cập. Một số vấn đề được coi là nóng bỏng nhất hiện nay ở KĐT là *thiếu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; xảy ra tranh*

chấp tư khá gay gắt về quyền quản lý sử dụng vận hành chung cư, diện tích chung - riêng giữa người dân (chủ sử dụng các căn hộ) và chủ đầu tư; nhà chung cư bị sử dụng sai mục đích và công năng.

Tuy nhiên cho tới nay, các nghiên cứu nhân học về vấn đề này hầu như còn vắng bóng. Bài viết này hy vọng góp một phần vào khoảng trống trong nghiên cứu về các khu ĐTM của Hà Nội.

1. Vài nét về sự hình thành và “bùng nổ” các khu chung cư cao tầng tại Hà Nội

Chung cư cao tầng có tiền thân là những “khu tập thể”, “khu nhà cao tầng” (cao từ 3 đến 5 tầng), được hình thành vào những năm 60 của thế kỷ trước đến những năm gần đây, được xây bằng nguồn vốn ngân sách của Nhà nước, phân phối cho cán bộ, công nhân, viên chức. Những căn hộ thời kỳ này thường gồm 2 phòng, có diện tích nhỏ từ 18 đến 24 m², sau này là 40 - 50 m², gắn với công trình phụ khép kín (bếp và khu vệ sinh); song ở một số khu tập thể, vài ba căn hộ phải chung một khu vệ sinh.

Khái niệm “*Nhà chung cư cao tầng*” xuất hiện đầu tiên vào năm 1998 với việc xây thí điểm và đưa vào sử dụng nhà CT4 cao 9 tầng tại khu ĐTM Bắc Linh Đàm, được người dân hưởng ứng.

Sau thành công nói trên, từ năm 2000 đến nay, nhà chung cư cao tầng¹ (CCCT) trở thành xu thế chủ đạo của các khu ĐTM. Trung bình hàng năm nước ta có khoảng 50 nhà CCCT được xây dựng.

Những năm gần đây, tốc độ đô thị hóa (ĐTH) nhanh, dẫn tới sự bùng nổ của các khu ĐTM với diện tích rộng từ vài héc-ta đến vài chục, thậm chí vài trăm héc-ta với những chung cư cao ốc chọc trời. Có thể kể đến khu Trung Hòa - Nhân Chính rộng hơn 30 ha, với 16 toà chung cư cao từ 17 đến 34 tầng; Ciputra rộng 300 ha, có 7 toà nhà cao 20 - 21 tầng với gần 1.000 căn hộ, hiện vẫn đang tiếp tục xây dựng; và hàng loạt các khu đô thị khác đang trong quá trình khởi công như Bắc An Khánh - 264,5 ha, Geleximco - 143,7 ha, Thương mại Quốc Oai của tập đoàn Nam Cường 1.100 ha...

Các khu đô thị hàm chứa nhiều yếu tố khác nhau về số lượng chủ đầu tư, số toà chung cư, chất lượng xây dựng, công năng sử dụng và đối tượng mua nhà...

Có những *khu đô thị gồm nhiều toà chung cư*, chỉ do *một chủ đầu tư* xây dựng và quản lý như: Trung Hòa - Nhân Chính; Nam Thăng Long; Linh Đàm... hoặc *nhiều chủ đầu tư* cùng tham gia như Mỹ Đình, Làng Quốc tế Thăng Long, Văn Quán... Bên cạnh đó, có những *nhà chung cư đơn lẻ* như Huỳnh Thúc Kháng, Nguyễn Chí Thanh, 151 Nguyễn Đức Cảnh, 671 Hoàng Hoa Thám...

¹ Những nhà chung cư có độ cao từ 9 tầng trở lên. Hiện nay, nhà chung cư cao nhất ở Hà Nội đã đưa vào sử dụng là nhà 34T ở khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính và nhà chung cư cao tầng nhất đang xây dựng là Keangnam 70 tầng nằm trên đường Phạm Hùng.

Tính theo *công năng thiết kế*: có những chung cư chỉ để ở, nhưng lại có những chung cư hỗn hợp (gồm văn phòng, siêu thị, các cửa hàng dịch vụ ở những tầng thấp và nhà ở tầng cao).

Chất lượng xây dựng, đối tượng sử dụng chung cư cũng khác nhau. Có những khu đô thị cao cấp, hiện đại, dân trí cao, tương đối đồng đều như: Trung Hòa - Nhân Chính, The manor, Ciputra...; song cũng có những KĐT trung bình, khu tái định cư, nhà ở xã hội... dành cho tầng lớp bình dân, dân thuộc diện giải tỏa đền bù, người thu nhập thấp, lao động, sinh viên... như Nam Trung Yên, Dịch Vọng, Đền Lừ, Định Công, Việt Hưng...

Do vậy, mô hình quản lý sử dụng chung cư phải hội tụ đủ những yếu tố trên.

2. Một số vấn đề bất cập ở các khu đô thị mới

2.1. Quy hoạch một mảng, xây dựng một nẻo

Một thực trạng đáng lo ngại ở nhiều khu đô thị tại Hà Nội là khi phê duyệt quy hoạch, hạ tầng cơ sở (hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) rất đầy đủ nhưng sau khi đưa vào sử dụng thì thiếu vắng rất nhiều hạng mục quan trọng như: công viên, cây xanh, vườn hoa, hồ điều hoà, khu khám chữa bệnh, trường học, khu vui chơi giải trí, nơi sinh hoạt cộng đồng...

Đầu năm 2010 vừa qua, Thanh tra thành phố Hà Nội tiến hành kiểm tra đợt 1 tại một số khu đô thị và phát hiện 7 KĐT đã *sửa đổi lại quy hoạch* so với ban đầu, dẫn đến *thiếu hạ tầng xã hội*. Đó là các khu ĐTM: Sài Đồng (quận Long Biên); Đông Nam Trần Duy Hưng (Trung Hòa - Nhân

Chính, quận Cầu Giấy); Văn Quán - Phúc Yên (quận Hà Đông); Cổ Nhuế - Xuân Đình, Đồng Me (huyện Từ Liêm); Đặng Xá (huyện Gia Lâm).

Sở dĩ có tình trạng trên là do thành phố còn buông lỏng kiểm tra, giám sát quá trình xây dựng của các chủ đầu tư. Lợi dụng sự quản lý lỏng lẻo đó, các chủ đầu tư đã chuyển đổi những cơ sở hạ tầng không sinh lợi dùng để phục vụ lợi ích chung của cộng đồng dân cư KĐT thành những hạng mục đầu tư kinh doanh có lợi cho riêng mình.

Thêm vào đó, luật pháp còn có nhiều kẽ hở để các chủ đầu tư lợi dụng. Theo quy định của thành phố, khi hình thành các khu nhà ở hay chung cư, hạ tầng cơ sở phải được xây dựng trước. Song trên thực tế, các nhà đầu tư lại thường không tuân thủ. Thành phố cho phép các chủ đầu tư được điều chỉnh quy hoạch dưới 10% và khi điều chỉnh cục bộ, chủ đầu tư không phải lập lại quy hoạch. Đây là kẽ hở tạo điều kiện cho các chủ đầu tư “lách luật”, điều chỉnh hoặc thay đổi lại chức năng sử dụng so với ban đầu. Một số dự án bị điều chỉnh quy hoạch nhiều lần và có lợi cho các chủ đầu tư.

Một vài dẫn chứng:

Tại khu ĐTM Văn Quán, chủ đầu tư đã tự ý điều chỉnh, nâng chiều cao của hai tòa nhà chung cư được phê duyệt chỉ 6 tầng thành 27 và 36 tầng để tăng thêm số căn hộ, thu lợi nhuận, bóp méo quy hoạch ban đầu.

Ở khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính, khi đưa vào sử dụng, nhiều hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xã hội không tuân theo bản quy hoạch mà thành phố đã phê duyệt, như hơn 16.000 m² đất phê duyệt xây chung cư đã bị chuyển đổi sang mục

đích khác². Theo bản quy hoạch của thành phố, khu đô thị có 10.747 m² đất cây xanh tập trung có ký hiệu là CX1, CX2, CX3³ nay đã bị chuyển đổi thành những hạng mục kinh doanh của chủ đầu tư. Khu CX1, CX3 “mất tăm” trên thực tế. Hiện khu CX2, diện tích 5.325 m² đang bị biến tướng thành 4 tầng hầm để xe và tầng trên cùng làm bể bơi trong khi xung quanh có 3 trường học, tiềm ẩn hiểm họa tai nạn giao thông cho trẻ em, khi xe ô tô ra vào hầm tập nập.

Cũng theo bản quy hoạch, KĐT này có bãi đỗ xe diện tích 6.000 m², nhưng hiện nay bãi đỗ xe cũng bị biến thành các hạng mục kinh doanh khác nhau. Do vậy, vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường (một phần ba lòng đường Hoàng Đạo Thúy phía trước KĐT) trở thành những bãi đỗ xe máy, bãi trông giữ ô tô ngày, đêm không lồ, không an toàn cho người qua lại, cản trở giao thông và mất mỹ quan đô thị.

Như vậy, ở khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính, không có không gian sống tối thiểu như: vườn hoa, cây xanh, hồ nước..., những “lá phổi xanh” tạo nên môi trường trong lành, tái tạo lại sức lao động cho cả khu đô thị 1,2 vạn dân. Đã thế, nhiều diện tích công bị biến thành bãi đỗ xe làm ô nhiễm môi trường, đe dọa nghiêm trọng sức khỏe người dân.

² Theo Quyết định 3542 UB-NNĐC ngày 30/9/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu tiền sử dụng đất tại khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính có ghi rõ “phần diện tích dành riêng cho xây dựng chung cư cao tầng là 56.803 m²” không thu tiền sử dụng đất, nhưng trên thực tế, diện tích đất xây dựng chung cư cao tầng chỉ có khoảng 40.000 m². Như vậy hơn 16.000 m² đất xây dựng chung cư bị chuyển sang mục đích khác.

³ Theo Quyết định 75/2001/QĐ-UB ngày 18/9/2001 và Quyết định 76/2001/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội.

2.2. Luật pháp chưa đi vào cuộc sống

Đi đôi với việc xây dựng những khu chung cư mới, Bộ Xây dựng, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành nhiều văn bản pháp lý về QLSD chung cư cao tầng, điển hình là Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD, Quyết định 65/2004/UBND thành phố Hà Nội, Luật nhà ở năm 2005, Quyết định 08/2008/QĐ-BXD... Các quyết định trên ngày càng sát với thực tế, đem lại quyền lợi chính đáng của người sử dụng chung cư.

Theo các văn bản trên, việc quản lý, sử dụng chung cư được giao cho Ban quản trị nhà chung cư - một tổ chức tự quản, do các chủ sở hữu và người sử dụng chung cư bầu ra trong hội nghị nhà chung cư, hoạt động theo nguyên tắc tự quản và chế độ tập thể quyết định. Ban Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm và quyền hạn thay mặt dân cư đứng ra ký kết với các công ty, doanh nghiệp cung cấp các hợp đồng dịch vụ và bảo trì tòa nhà chung cư; được phép thu và quản lý kinh phí vận hành của tòa nhà; được bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì (2%) do chủ đầu tư mở tại ngân hàng...

Các văn bản trên cũng quy định rất rõ nguồn kinh phí để quản lý vận hành khai thác nhà chung cư, bao gồm:

+ Khoản thu từ khai thác các diện tích sở hữu chung đất, nhà, bãi đỗ xe, tầng một, tầng hầm (nếu có).

+ Khoản tiền do dân sinh sống ở nhà chung cư đóng góp (không vượt quá mức trần quy định của thành phố).

+ Nguồn kinh phí bảo trì thực hiện theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006 của Chính phủ quy định: mức thu kinh phí đối với nhà chung cư thương mại được tính

vào giá thành bán nhà bằng 2%. Kinh phí này được gửi vào Ngân hàng thương mại và Ban quản trị nhà chung cư quản.

Như vậy, những văn bản pháp lý trên đã quy định rõ ràng về người quản lý và sử dụng chung cư (*Ban quản trị nhà chung cư*) cùng nguồn kinh phí quản lý và vận hành. Song trên thực tế, luật pháp chưa đi vào cuộc sống.

Có nhiều nguyên nhân, nhưng nguyên nhân chính là do:

- Một số văn bản pháp lý ra đời muộn

Văn bản pháp lý ra đời muộn là “cái cớ” để Công ty Bitexco - chủ đầu tư khu The Manor và Vinaconex - chủ đầu tư của khu Trung Hòa - Nhân Chính cho mình được hưởng cái quyền chủ sở hữu, nhưng diện tích chung lẽ ra người dân phải được hưởng để bảo trì tòa nhà.

Ở những khu đô thị, tầng hầm và tầng một là những diện tích chung của khu đô thị được sử dụng để kinh doanh và đây là *nguồn thu chủ lực* dùng để duy tu và bảo dưỡng chung cư. Song trên thực tế, các chủ đầu tư đều “chiếm giữ” phần này làm của riêng bằng nhiều lý do khác nhau.

Bị chiếm toàn bộ diện tích kinh doanh thuộc sở hữu chung của tòa nhà, nhiều người dân khu Trung Hòa - Nhân Chính đã ví mình bị bán “lơ lửng ở trên bầu trời”. Một số khác của Khu The Manor lại mỉa mai “nếu chủ đầu tư nhận nốt thang máy của họ thì chắc dân khu chung cư The Manor mỗi người phải sắm cho mình một đôi cánh để bay”.

Những cư dân ở các KĐT cho rằng, tuy Luật nhà ở ra đời muộn (năm 2005), nhưng trước đó đã có hàng loạt các quyết định của UBND thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng

về vấn đề quản lý và sử dụng chung cư như Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD, Quyết định số 65/2004/QĐ-UB về việc quản lý các nhà chung cư, nhưng *các chủ đầu tư cố tình không chấp hành* và cuộc đấu tranh của cư dân khu chung cư với các chủ đầu tư còn quyết liệt và chưa có “hồi kết”.

- *Một số văn bản pháp lý thiếu những điều cốt yếu*

Nhà nước quy định rất cụ thể trách nhiệm và quyền hạn Ban quản trị nhà chung cư như trên đề cập, nhưng lại không nói rõ Ban quản trị là loại hình tổ chức kinh tế hay tổ chức xã hội; có hoặc không có tư cách pháp nhân... Đây là lý do để một số chủ đầu tư “vin” vào, không kết hợp với chính quyền cơ sở tổ chức Hội nghị chung cư để bầu ra Ban quản trị hoặc có bầu ra rồi nhưng họ không trao trả quyền quản lý, sử dụng chung cư cùng những hạng mục công trình công cộng thuộc sở hữu chung (tầng một và tầng hầm) cho Ban Quản trị.

Thêm vào đó, các chủ đầu tư còn lấy cớ rằng: Ban Quản trị không có khả năng quản lý và sử dụng chung cư. Đây là “vấn đề phức tạp và nhạy cảm”. Trên thực tế các chủ đầu tư cũng chỉ thực hiện công việc quản lý, còn các công việc khác đi thuê các công ty chuyên nghiệp.

- *Chậm trễ ban hành văn bản hướng dẫn*

Quyết định 08/2008/QĐ-BXD có nhiều điểm sửa đổi, bổ sung phù hợp với thực tiễn của người dân các khu chung cư cao tầng, được người dân hào hứng đón nhận. Tuy nhiên, tính đến nay đã được gần 2 năm nhưng vẫn chưa thấy có văn bản hướng dẫn triển khai cụ thể nên không thể đi vào cuộc sống.

- *Trên thực tế, một lý do “chìm ản”* mà ai cũng biết, đó là *lợi nhuận*. Sức mạnh của đồng tiền khiến các chủ đầu tư “*cố tình bỏ qua*” những văn bản pháp lý của Nhà nước, không chấp hành. Diện tích tầng hầm, tầng một, bãi giữ xe và các dịch vụ khác... mà họ cung cấp cho toàn bộ KĐT đã và đang đem về cho họ những khoản lợi nhuận béo bở. Tất nhiên, phần lớn số đó họ đút túi, phần nhỏ không đáng kể dùng cho duy tu bảo trì cho tòa nhà.

Một xu hướng chung hiện nay tại các KĐT là chủ đầu tư sau khi đã bán xong các căn hộ lại trở thành người trực tiếp nắm giữ QLSD chung cư hoặc họ lập ra các doanh nghiệp thành viên quản lý. Một vài ví dụ:

Công ty TNHH khu ĐTM Nam Thăng Long (chủ đầu tư) quản lý khu ĐTM Nam Thăng Long; Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) (chủ đầu tư) thành lập công ty thành viên là “Công ty Dịch vụ nhà ở và khu đô thị” để QLSD và vận hành nhà chung cư tại những đô thị do Tổng công ty là chủ đầu tư; Công ty cổ phần Vinaconex (chủ đầu tư) thành lập “Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ đô thị Việt Nam” (Vinasinco) để quản lý, sử dụng và vận hành khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính...

Như vậy, mặc dù các văn bản pháp lý Nhà nước đã ban hành gần chục năm nay nhưng vẫn chưa đi vào cuộc sống. Ở nhiều khu chung cư, Ban Quản trị vẫn chưa được thành lập hoặc thành lập rồi nhưng bị vô hiệu hoá (Trung Hòa - Nhân Chính). Quyền quản lý, sử dụng thuộc về các chủ đầu tư. Điều này đồng nghĩa với việc các chung cư sẽ xuống cấp và quyền lợi của người dân bị tước đoạt.

2.3. Cuộc tranh chấp về quyền quản lý sử dụng nhà chung cư giữa người dân và chủ đầu tư

Một thực tế bất công tồn tại là người mua các căn hộ của chủ đầu tư là người chủ sử dụng nhà chung cư, nhưng lại không được tham gia vào quá trình quản lý, sử dụng tòa nhà. Trong khi đó, các chủ đầu tư, người đã bán hết hoặc gần hết các căn hộ nhưng lại nắm toàn bộ quyền hành này để thu lợi nhuận, kinh phí dành để bảo trì các khu nhà chung cư không đáng kể.

Trên thực tế, các chủ đầu tư chỉ lo khai thác lấy tiền, không thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý, vận hành tòa nhà⁴. Không những thế, một số chủ đầu tư, công ty quản lý thường cho rằng mình là chủ, là *cấp trên của ban quản trị của khu dân cư*, nên đã có những hành vi cửa quyền như tự ý tăng giá thu phí dịch vụ nhà chung cư, phí trông xe cao, không có cơ sở thực tế, cho thuê, bán tùy tiện các diện tích sở hữu chung thu tiền đút túi... và một số áp đặt khác.

Thêm vào đó, tình trạng các khu đô thị bị khai thác triệt để đã nhanh chóng xuống cấp, không gian sống bức bách chật trội: thang máy liên tục hỏng, nhà xuống cấp, trần nhà bong vữa, hệ thống cống rãnh bốc mùi hôi thối, tổ chức trông xe trên vỉa hè, cho

thuê nhà trái công năng sử dụng nhà chung cư gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn...

Những nguyên nhân trên đã dẫn đến những cuộc đấu tranh, tranh giành quyền quản lý, sử dụng và vận hành chung cư giữa những người dân KĐT và chủ đầu tư.

Cuộc đấu tranh diễn ra trên diện rộng, kéo dài nhiều năm, ở hầu khắp các đô thị được coi là văn minh nhất nhì Hà Nội: The Manor, Ciputra, Trung Hòa - Nhân Chính... Bài viết chỉ lấy hai ví dụ ở hai khu đô thị được coi là “*cao cấp*” bậc nhất Hà Nội hiện nay:

- *Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính*

Tại KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, ngày 31/9/2006, Ban quản trị KĐT đã thành lập theo đúng luật định của Nhà nước. Tuy nhiên, sau khi được thành lập, lấy lý do Ban quản trị không đủ khả năng quản lý, chủ đầu tư đã không bàn giao các tài sản thuộc sở hữu chung của tòa nhà cho Ban quản trị. Do vậy, Ban quản trị bị vô hiệu hoá và không thực hiện được chức năng của mình.

Để thực hiện chức năng quản lý, sử dụng và vận hành chung cư, Vinaconex thành lập công ty trực thuộc là Vinasinco. Một quyền lực vận hành kép tại KĐT đã hình thành. Vinaconex và Vinasinco bắt đầu khai thác KĐT khi nó được đưa vào sử dụng. Chỉ trong thời gian ngắn, tất cả tầng một của các tòa nhà chung cư được bán và cho thuê với sự hiện diện của nhiều ngân hàng có tiếng, Bệnh viện Việt - Pháp, các nhà hàng ăn uống, giải trí cao cấp... Không những thế, Vinaconex còn có “*đôi mắt tinh tường*” của nhà kinh doanh nên đã tận dụng hết những gì có thể để thu lợi nhuận. Những khoảng trống lưu không giữa các tòa chung

⁴ Khu đô thị Làng quốc tế Thăng Long là một ví dụ. Tuy có các đơn vị quản lý nhưng mọi việc đều do Ban quản trị nhà chung cư quán xuyến. Chủ đầu tư chỉ lo khai thác, thu lợi từ kinh doanh dịch vụ cho thuê tầng 1, nhà trẻ, khu thể thao, sân quần vợt, trông giữ ô tô... Cống rãnh, sân vườn, đường sá hỏng... không được sửa chữa kịp thời với lý do vướng kinh phí do Tổng công ty duyệt... Mọi việc xảy ra quanh khuôn viên đều do Ban quản trị và người dân phát hiện.

cư cao tầng dành để tạo sự thông thoáng đi lại, chống cháy lan giữa các tòa nhà khi gặp sự cố và nhất là dành cho xe cứu hỏa chữa cháy, đã bị biến thành những nhà nổi, xây 2 tầng để cho thuê và bán.

Tại hai tòa chung cư 24 tầng (24T1 và 24T2), Vinaconex đã coi nới tầng kỹ thuật phía trên nóc nhà thêm một tầng để ở gồm 8 căn hộ để bán. Người dân ở trên tầng cao này phải sống chung với hàng loạt hệ thống máy móc gây tiếng ồn rất lớn khi vận hành như hộp thang máy, bốt điện, máy bơm và bể chứa nước...; thậm chí thang máy không đến nhà, phải đi thang bộ từ tầng 24 lên tầng 25. Bên cạnh đó, Trường Mầm non II cũng bị “biến thành” sân quần vợt (ten-nít) cho các “đại gia”.

“Tranh tài” với bậc bề trên chẳng hề kém cạnh, Vinasinco tỏ ra biết khai thác các dịch vụ thuộc lĩnh vực do mình quản lý như các hầm để xe, bãi trông giữ xe ngoài trời, nước sạch, cung ứng các loại thực phẩm... cho KĐT. Đặc biệt, ngày 8/6/2006, Vinasinco đã thông báo tăng các mức phí dịch vụ, trong đó mức tăng thấp nhất là 166% và cao nhất là 333%, với lý do công ty không có nguồn thu từ việc cho thuê tầng một để bù đắp.

Trong khi chủ đầu tư có nhiều diện tích để bán và cho thuê thì vào thời điểm trước tháng 12/2009, cả KĐT không hề có một phòng sinh hoạt cộng đồng. Mỗi khi có chủ trương của Đảng, Nhà nước triển khai xuống, người dân phải họp ở tầng sảnh lối ra vào các tòa nhà chung cư. Người đi họp mang theo ghế nhựa, dép lê để ngồi. Một số người hài hước đã ví như đi họp “thời họp tác xã”.

Như giọt nước tràn ly, toàn bộ dân cư sống ở KĐT Trung Hòa - Nhân Chính và Ban quản trị tòa nhà đã đồng loạt phản đối những việc làm sai trái của chủ đầu tư và công ty trực thuộc, đòi quyền lợi chính đáng đã được pháp luật công nhận là quản lý, sử dụng và vận hành chung cư. Người dân đã gửi rất nhiều đơn, thư kiến nghị lên các cơ quan Trung ương, chính quyền tố cáo việc làm sai trái nói trên và đòi quyền QLSD chung cư và những hạng mục thuộc sở hữu chung của khu đô thị như tầng hầm, tầng một.

Ngày 4/6/2007, do nhiều bức xúc không được giải quyết, nhiều người dân đã kéo đến trụ sở của Vinasinco và Vinaconex để chất vấn những vấn đề nêu trên. Không những thế, được sự đồng tình của dân, Ban quản trị còn tổ chức đấu thầu công khai và chọn ra nhà cung cấp dịch vụ mới cho KĐT là Công ty Trách nhiệm hữu hạn An Điền và đòi Công ty Vinasinco trả lại quyền tự lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp cho Ban quản trị mà luật pháp đã quy định⁵.

Trước phản ứng mạnh mẽ của cư dân KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, buộc hai công ty trên phải có một số nhượng bộ như: giữ nguyên mức phí thu dịch vụ như cũ; trả lại diện tích của Trường Mầm non II (đã bị chiếm giữ để kinh doanh ten-nít); bố trí một phòng họp cộng đồng cho khu dân cư ở tầng một nhà 34T. Tuy nhiên, cái quyền quan trọng nhất của khu dân cư đô thị là quản lý, sử dụng nhà chung cư chưa thấy Công ty trao trả lại.

⁵ Công ty Vinasinco tuyên bố: nếu Ban quản trị tìm được đơn vị nào có đủ năng lực, tư cách pháp nhân vào đấu thầu, phục vụ cho người dân được tốt hơn thì Vinasinco sẵn sàng rút lui. Tuy nhiên, sau khi thuê được Công ty TNHH An Điền, Công ty Vinasinco không trả lại quyền tự lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ của Ban quản trị mà luật pháp nhà nước đã quy định.

Tại chung cư 17T10, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính

Đây là toà nhà tái định cư của dự án cầu vượt Ngã Tư Sở. Trước hiện trạng chung cư xuống cấp trầm trọng, công việc quản lý, sử dụng nhà chung cư bê trễ, chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị chung cư bầu ra Ban Quản trị tòa nhà. Kết quả là người dân tự đứng ra bầu Ban Quản trị lâm thời và tự thành lập Liên minh HTX Thụy Điển, “phế truất” quyền của Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội. Liên minh HTX hoạt động rất hiệu quả, tòa nhà vận hành tốt, bảo trì, nâng cấp, giải quyết công ăn việc làm cho hàng chục lao động.

Mặc dù chưa được bàn giao lại tầng hầm và tầng một, chỉ với nguồn thu từ các dịch vụ..., nhưng Liên minh HTX Thụy Điển đã để ra được gần 100 triệu đồng/năm (sau khi trừ hết các chi phí) và mức giá tiền dịch vụ người dân chỉ phải đóng 30.000 đồng/hộ/tháng. Trong khi đó, số tiền kinh doanh thu được từ tầng hầm và tầng một của tòa CCCT 17T.10 lên tới 700 đến 800 triệu đồng/năm vẫn do chủ đầu tư quản lý. Đây là điều hết sức vô lý.

- Khu ĐTM The Manor

Đây là KĐT được mệnh danh là “Paris giữa lòng Hà Nội”. Giữa người dân khu chung cư và chủ đầu tư Công ty Bitexco diễn ra cuộc tranh chấp khá quyết liệt trong nhiều năm từ 2007 đến nay về sở hữu diện tích chung của KĐT và về việc công ty đơn phương tự tăng giá tiền gửi xe ở tầng hầm với giá cao.

Công ty Bitexco sau khi xây dựng xong đã giữ lại những phần diện tích có giá trị kinh doanh thương mại như: bãi đỗ xe, tầng hầm, tầng một làm của riêng. Do đó, họ nâng mức giá phí gửi xe lên cao và áp đặt. Đối với ô tô, mức giá gửi từ 900.000 đồng đến 1,4 triệu đồng/xe/tháng; xe máy từ 110 nghìn đồng/xe/tháng đến 120 nghìn đồng/xe/tháng. Mức giá này không được sự đồng tình của người dân và gây bức xúc, bất ổn trong dân cư.

Mâu thuẫn đã xảy ra đỉnh điểm vào ngày 28/2/2009, khi đội bảo vệ ngăn đường không cho ô tô của những hộ dân chưa đóng tiền vào hầm để xe làm ách tắc toàn bộ khu vực bên ngoài tòa nhà. Xung đột cũng đã diễn ra khi một bảo vệ đâm vào mặt một người dân. Ngày 11/10/2009, hàng chục hộ dân đã nghỉ làm việc để phản đối, đòi đối thoại trực tiếp với Công ty. Họ giương cao những khẩu hiệu phản đối chủ đầu tư như “Cư dân The Manor không phải là bò sữa của Bitexco”, “Hãy trả lại diện tích chung cho cư dân The Manor”...

Hiện nay cuộc đấu tranh đòi quyền quản lý, sử dụng nhà chung cư và sở hữu chung KĐT của người dân The Manor vẫn tiếp diễn.

Cuộc đấu tranh của dân cư các KĐT đã và đang diễn ra để đòi quyền làm chủ của mình trong khuôn khổ luật pháp quy định. Qua việc thành lập Liên minh HTX Thụy Điển của nhà 17T10 đã cho thấy một mô hình tự quản của người dân tại KĐT là hiệu quả và khẳng định người dân (đại diện là các Ban quản trị) có đủ năng lực để làm chủ quản lý, sử dụng và vận hành các chung cư cao tầng ở KĐT của mình.

2.4. Sử dụng sai công năng thiết kế

Những biểu hiện của sử dụng sai công năng thiết kế KĐT là:

- Những hạ tầng xã hội của KĐT bị sử dụng sai mục đích, công năng thiết kế ban đầu.

- Nhà chung cư cao tầng hoặc những căn hộ thiết kế chỉ để ở, nhưng chủ sử dụng hoặc người thuê tự ý chuyển thành văn phòng, cơ sở sản xuất, kinh doanh, buôn bán, nhà kho..., làm sai với thiết kế gốc.

Tuy nhiên bài viết chỉ đề cập đến sử dụng sai công năng thiết kế đối với nhà chung cư. Đây là vấn đề hết sức “nóng” tại các khu đô thị.

Vài năm gần đây, tình trạng các văn phòng, cơ sở kinh doanh, cửa hàng buôn bán... hoạt động công khai với quy mô và số lượng lớn tại hầu hết các chung cư cao tầng chỉ thiết kế để ở, đã làm bức xúc người dân sở tại và đau đầu các nhà quản lý. Nguyên nhân là do cùng với quá trình ĐTH, nhà cho thuê để làm văn phòng bị thiếu hụt nghiêm trọng, trong khi chưa có nguồn cung ứng tương xứng. Chính vì vậy, giá căn hộ chung cư cho thuê làm văn phòng chỉ rẻ bằng 1/3 giá cho thuê văn phòng tại các cao ốc chuyên dùng.

Các văn phòng tư nhân của người Việt Nam và một số người nước ngoài nhiều tới mức được ví như “làn sóng” tấn công vào nơi ở của người dân. Tiêu biểu là chung cư M3 - M4 đường Nguyễn Chí Thanh, Trung Hòa - Nhân Chính (phố Hoàng Đạo Thúy), Nam Trung Yên, Mỹ Đình..., ước tính số lượng văn phòng, công ty cho thuê ở đây lên đến một nửa so với tổng số các căn hộ hiện có.

Điều đáng nói là những văn phòng, cửa hàng... này lại ở xen lẫn với các căn hộ của dân, ở hầu hết các tầng và gây nên nhiều tác hại hơn là có lợi cho những khu ĐTM hiện đại.

Thứ nhất, về mặt cảnh quan môi trường: làm cho các KĐT từ “thuần khiết”, đồng nhất, trở nên lộn xộn, thiếu văn minh, thậm chí tạo ra những KĐT “nửa quê, nửa tỉnh” ngay giữa lòng Thủ đô mà báo chí nhiều lần phản ánh. Việc cho thuê văn phòng, mở cửa hàng kinh doanh (thực phẩm, tạp hoá...), cửa hàng ăn với cảnh đun nấu, vứt rác bừa bãi ở hầu hết các tầng đã làm cho các chung cư nhếch nhác ô nhiễm môi trường, nhanh xuống cấp.

Thứ hai, về tiêu chí kỹ thuật: không đảm bảo cho sự an toàn của những người sử dụng chung cư. Các tòa chung cư bao giờ cũng được thiết kế xây dựng phù hợp với công năng sử dụng của nó: dùng để ở, làm văn phòng, bệnh viện... hay những mục đích nào khác. Do đó, khi xây dựng và đưa vào sử dụng, các tiêu chí kỹ thuật đều được tính toán chính xác và tuân thủ nghiêm ngặt như: trọng tải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, thang thoát hiểm, thang máy, điện, nước, hệ thống thông khí, rác thải...

Theo tính toán của kiến trúc sư xây dựng, tải trọng tiêu chuẩn đối với căn hộ để ở là 150 kg/m², văn phòng 200 kg/m², kho sách 400 kg/m², xưởng sản xuất 2.000 kg/m²... Cũng tương tự, mạng lưới điện cung cấp cho tòa nhà phù hợp với số lượng dân cư nhất định. Nếu sử dụng quá công suất, sẽ dẫn đến chập, cháy và nổ đường dẫn điện... Do vậy, chuyển những chung cư, căn hộ có công năng chỉ để ở vào những mục

đích khác đồng nghĩa với việc làm sai công năng thiết kế của các tòa nhà, không đảm bảo tính an toàn cho người dân.

Thứ ba, về mặt xã hội: tiềm ẩn mất trật tự an ninh tại địa bàn và gây xáo trộn cuộc sống người dân.

Những năm qua, nhà ở cho thuê, dùng làm văn phòng, lớp học, cửa hàng kinh doanh tại các chung cư cao tầng mọc ra như nấm ở một số KĐT nhưng không được các cơ quan chức năng (công an phường, Ban quản trị tòa nhà, thường trực tòa nhà...) kiểm tra, quản lý (số lượng, quy mô, mục đích, đối tượng hoạt động...).

Những văn phòng, công ty có số lượng người làm việc đông lên tới hàng chục, thậm chí hàng trăm người/ văn phòng, lớp học. Không những thế, những văn phòng, công ty này còn kéo theo một lượng lớn khách đến giao dịch, rất khó quản. Việc thường xuyên thay đổi (chuyển đến, chuyển đi) cũng gây khó khăn cho công tác quản lý. Thực trạng trên cho thấy tiềm ẩn những nguy cơ bất ổn an ninh chính trị - xã hội.

Nhân viên đông, lại không được trang bị những kiến thức cơ bản về *văn hoá chung cư* cùng những nội quy nhà CCCT, không tham gia vào các cuộc họp của tổ dân phố nên nhiều khi gây nên sự xáo trộn cuộc sống, gây khó chịu cho người dân sống tại, thậm chí xung đột đã xảy ra.

Số lượng lớn văn phòng chung cư cho thuê cũng phản ánh một hiện tượng *đầu cơ nhà chung cư*, coi đó là một kênh kinh doanh thu lợi nhuận. Đây cũng là xu hướng mới. Điều này khiến một lượng tiền lớn “nằm chết” trong bất động sản, gây khó khăn cho nền kinh tế. Hơn thế nữa, đó cũng

là nguyên nhân làm tăng đột biến giá các căn hộ chung cư trong những năm gần đây.

Trước tình hình trên, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 2544/BXD-QLN yêu cầu các địa phương kiểm tra, rà soát, chấn chỉnh kịp thời các trường hợp sử dụng nhà ở làm văn phòng, cơ sở sản xuất, kinh doanh. Song, công văn trên chưa được triển khai vì còn có nhiều luồng ý kiến trái chiều, chủ yếu phản ứng từ những người đi thuê văn phòng.

Những nghiên cứu trên cũng đã làm rõ những bất cập của sử dụng sai công năng của nhà chung cư cao tầng. Có thể nêu ví dụ về một tòa chung cư KĐT Trung Hòa - Nhân Chính sử dụng sai công năng thiết kế:

Khu Trung Hòa - Nhân Chính, giữa ban ngày là thời điểm những người dân sơ tạt đi làm vắng, nhưng cả KĐT vẫn đông đúc người ra vào tấp nập. Tiếng còi ô tô, xe máy inh ỏi. Hàm các tòa nhà chứa đầy xe. Phía trên mặt đường cũng la liệt những bãi trông xe nổi. Ô tô đậu quanh các tòa nhà, ô tô “tràn xuống” đậu kín các lòng đường nội bộ KĐT và thậm chí chiếm một phần ba lòng đường lớn Hoàng Đạo Thúy. Xe máy ngút ngàn trong các bãi trông giữ, ước tính số lượng lên tới trên 5 nghìn xe.

Nhà 24T1, khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính có 181 căn hộ, nhưng chỉ có 98 căn hộ dùng để ở, còn 62 căn hộ cho thuê làm văn phòng, công ty và 21 căn hộ cho thuê nhà ở⁶. Với con số này, thật khó để nắm được chính xác số lượng người đến làm việc và giao dịch tại các văn phòng. Tuy nhiên theo ước tính, có thể lên tới hàng nghìn người. Các công ty có số người làm việc hàng chục, thậm chí hàng trăm người như

⁶ Số liệu điều tra của tác giả tháng 4 năm 2010.

Trung tâm học ngoại ngữ Smart com⁷, học sinh liên tục học theo ca từ 18h đến 22h.

Thực trạng trên dẫn đến tòa nhà quá tải. Hàng ngày đến giờ đi làm, người ta phải chen chúc đợi thang máy, tắc nghẽn đường đi. Thời gian đợi thang máy vào giờ cao điểm lên tới 15 - 20 phút, những lúc thang máy hỏng một hoặc hai chiếc, thời gian đợi lên tới cả nửa tiếng đồng hồ cho một lần đi lại. Tình trạng này diễn ra suốt các ngày trong tuần, trừ duy nhất ngày chủ nhật. Dân sống ở đây gọi ngày chủ nhật là “ngày của chúng mình”.

Thêm vào đó, những người bên ngoài đến làm việc thường không biết hoặc không chấp hành nội quy của chung cư như ăn nói oang oang, nhỏ khặc trong thang máy, chen chúc khi vào thang máy đã quá tải...

Đi lại vô hình chung trở thành nỗi ám ảnh của người dân mỗi khi ra đường. Để tránh tình trạng trên, người dân sở tại buộc phải chọn giờ đi làm, đi học, thậm chí cả đi chơi (người già, trẻ em) để khỏi mất thời gian đợi chờ thang máy.

Ngoài ra, việc quản lý các văn phòng, công ty nói trên cũng là thách thức lớn đối với Ban quản trị và thường trực tòa nhà vì các công ty này di chuyển địa điểm liên tục, khó kiểm soát được những mặt hàng mà họ kinh doanh.

Sự “ngột ngạt” với mật độ cao của những tòa nhà xây dựng và lượng người đến thuê đông đã làm cho cuộc sống người dân mệt mỏi, bức bối. Đã có những va chạm, thậm chí xung đột với các văn phòng đến thuê.

⁷ Hiện nay trung tâm ngoại ngữ Smart com này đã chuyển đến nơi khác, chỉ để lại một số lớp học.

Song quan trọng hơn là sự tiềm ẩn những nguy cơ mất trật tự an ninh - xã hội và an toàn cháy nổ. Nếu xảy ra thì hậu quả khôn lường vì hệ thống chữa cháy của ta đối với các tòa chung cư còn bất cập. Hơn nữa, lượng người lại gấp hàng chục lần so với công năng thiết kế ban đầu sẽ gây ra thảm họa lớn.

3. Kết luận

- Trình bày trên phản ánh một thực tế, mặc dù đã hàng chục năm trôi qua, nhiều khu chung cư cao tầng đã ra đời và được đưa vào sử dụng, nhưng ngay tại Thủ đô Hà Nội, chúng ta chưa xây dựng được những khu ĐTM văn minh, hiện đại theo đúng nghĩa của nó.

- Luật pháp nhà nước đã liên tục được bổ sung và bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người dân khu đô thị, song chưa đi vào cuộc sống. Trên thực tế, quyền quản lý các khu đô thị vẫn thuộc về chủ đầu tư hoặc công ty trực thuộc, được ví như hai gọng kim khai thác KĐT.

- Hàng loạt các cuộc đấu tranh diễn ra giữa người dân và chủ đầu tư cho thấy những bất ổn xã hội tại các KĐT và chưa có hồi kết chừng nào mà luật pháp ban hành quyền làm chủ của người dân KĐT còn chưa đi vào cuộc sống.

- Hàng loạt các bất cập về xây dựng sai quy hoạch, QLSD chung cư và sử dụng sai công năng của các tòa nhà... đòi hỏi các cấp, các ngành phải giải quyết, khắc phục ngay trong thời gian tới.

Thực tế trên cũng cung cấp một cái nhìn khách quan và nghiêm túc về việc xây

dựng và đưa vào sử dụng những chung cư cao tầng tại các khu ĐTM tại Hà Nội: không nên xây dựng tràn lan, bừa bãi và buông lỏng quản lý.

Từ thực tiễn nghiên cứu cho thấy, người ta chỉ mất vài năm để xây dựng xong hình hài của những KĐT hiện đại với các tòa cao ốc chọc trời, nhưng để xây dựng được một KĐT với nếp sống văn minh, lịch sự theo đúng nghĩa thì phải mất hàng chục, thậm chí hàng trăm năm.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Xây dựng (2003), *Qui chế quản lý sử dụng nhà chung cư*, Ban hành kèm theo Quyết định Số 10/2003/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Bộ Xây dựng (2008), *Quyết định 08/2008/QĐ-BXD về việc ban hành Qui chế quản lý sử dụng nhà chung cư*.

3. Công văn số 2544/BXD-QLN của Bộ Xây dựng (yêu cầu các địa phương kiểm tra, rà soát, chấn chỉnh kịp thời các trường hợp sử dụng nhà ở làm văn phòng, cơ sở sản xuất, kinh doanh).

4. Hội luật gia Việt nam, Trung tâm thông tin tư vấn pháp luật (2007), *Luật nhà ở và văn bản hướng dẫn thực hiện*, Nxb Tài chính.

5. Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở.

6. Quyết định 3542 UB-NNĐC ngày 30/9/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu tiền sử dụng đất tại khu ĐTM Trung Hòa - Nhân Chính.

7. UBND thành phố Hà Nội (2004), *Qui định về việc tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác khu đô thị mới, nhà chung cư cao tầng trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Ban hành kèm theo Quyết định số 65/2004/QĐ-UB ngày 07 tháng 5 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội.

8. UBND Thành phố Hà Nội (2001), *Quyết định số 75/2001/QĐ-UB về việc phê duyệt điều chỉnh qui hoạch chi tiết khu đô thị mới Trung Hòa Nhân Chính, quận Cầu Giấy và Thanh Xuân, Hà Nội, Tỷ lệ 1/500*.

9. UBND Thành phố Hà Nội (2001), *Quyết định số 76/2001/QĐ-UB của UBND thành phố Hà nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo điều chỉnh, Qui hoạch chi tiết khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, quận Thanh Xuân và quận Cầu Giấy, Hà Nội*.

10. Hội xây dựng thành phố Hà Nội (2010), *Hội thảo Quản lý khai thác sử dụng nhà chung cư cao tầng tại Hà Nội*.