



Khu DTM - Hoà - Nhân Chính - Hà Nội

DỊCH VỤ CÔNG CỘNG **TRONG CÁC KHU CHUNG CƯ** **CAO TẦNG**

MẶC DÙ CÓ QUY CHUẨN XÂY DỰNG VỀ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT, NHƯNG THỰC TRẠNG CÁC CHỦ ĐẦU TƯ ĐỀU TÌM CÁCH KHAI THÁC KHU ĐẤT SAO CHO CÓ HIỆU QUẢ NHẤT VỀ MẶT TÀI CHÍNH. ĐIỀU NÀY DẪN ĐẾN HẠ TẦNG XÃ HỘI THIẾU, MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CAO, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT LỚN, THIẾU NHỮNG KHÔNG GIAN MỞ, KHÔNG GIAN XANH CÔNG CỘNG, CÁC DỊCH VỤ XÃ HỘI ĐỂ ĐẢM BẢO CHO CUỘC SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN.

Diện mạo đô thị tại Việt Nam nói chung và tại TP. HCM nói riêng đang trên đà biến đổi nhanh chóng theo hướng tận dụng và khai thác không gian, hệ quả là sự ra đời của hàng loạt những tổ hợp nhà cao tầng. Đây là hướng phát triển tất yếu vì chung cư cao tầng là giải pháp căn bản nhất có thể đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao tại đô thị.

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG CÁC KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG:

Mặc dù có quy chuẩn xây dựng về cơ cấu sử dụng đất, nhưng thực trạng các chủ đầu tư đều tìm cách khai thác khu đất có hiệu quả nhất về mặt tài chính. Hạ tầng xã hội thiếu, mật độ xây dựng cao, hệ số sử dụng đất lớn. Thiếu những không gian mở, không gian xanh công cộng, các dịch vụ xã hội để đảm bảo cho cuộc sống của người dân.

Về tổ chức không gian dịch vụ: trong giai đoạn hiện nay, có 2 hình thức:

Một là, dựa theo tập quán nhà phố, nhà đầu tư bố trí khu vực tầng trệt dạng nhà phố có lối đi riêng khoảng 3 tầng nhằm mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại còn các tầng trên làm căn hộ. Điển hình có chung cư H3 - Hoàng Diệu quận 4, chung cư phường 1 - quận 4 (TP.HCM)

Hai là, không gian tầng 1, 2 được dành hẳn làm không gian dịch vụ. Đây là mô hình phổ biến ở các chung cư cao tầng hiện nay.

Dựa theo tính chất dịch vụ, tạm phân loại:

1. Dịch vụ hạ tầng kỹ thuật: bao gồm các vấn đề liên quan đến chất lượng điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình, khí đốt, cây xanh, không gian,....

Loại hình dịch vụ này gắn liền trách nhiệm với chủ đầu tư. Khi công trình được đưa vào hoạt động, việc cung cấp dịch vụ

phần lớn sẽ do nhà cung cấp hợp đồng trực tiếp ký với người tiêu dùng (điện, điện thoại, ADSL).

Chất lượng dịch vụ hạ tầng kỹ thuật ngày càng cao, tiện ích, đồng bộ, tạo sự thoải mái cho chủ nhân căn hộ. Tuy nhiên, về chất lượng và giá cả dịch vụ đôi khi chưa thỏa mãn được nhu cầu người tiêu dùng. Riêng mô hình cung cấp gas trung tâm hiện mới được thử nghiệm tại một số chung cư (Khu đô thị mới Sài Đồng - Hà Nội, chung cư 25 tầng Vimenco - Hà Nội, chung cư Conic - Đình Khiêm thuộc Khu đô thị mới Nam TP.HCM,...).

2. Dịch vụ quản lý, vận hành: bao gồm quản lý điều hành, giữ xe, vệ sinh, bảo vệ, chăm sóc cây xanh cảnh quan, không gian sinh hoạt tập thể, không gian vận động, phòng cháy chữa cháy, bảo trì thang máy, máy bơm,...

Loại hình dịch vụ này gắn liền ban quản lý chung cư tự quản (đại diện cho cộng đồng).

Phần lớn các chung cư mới xây dựng có tỷ lệ hộ ở chưa cao, điều này gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc cân đối thu - chi trong quản lý, duy trì dịch vụ công cộng, dẫn đến tình trạng người dân phải đóng một mức phí chưa hợp lý, gây mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và chủ căn hộ.

3. Dịch vụ xã hội: gồm các khu vực thương mại, ăn uống, giữ trẻ, y tế, chăm sóc sắc đẹp, dịch vụ vệ sinh căn hộ, chăm sóc người già, bệnh,....

Loại hình dịch vụ này do các nhà cung cấp dịch vụ thứ cấp thực hiện, đang là thế mạnh về tổ chức không gian dịch vụ của một số dự án chung cư cao cấp ra đời sau (chung cư Đất phương Nam, The Manor, Tân Hồng Ngọc,...).

Trong khi hình thức kinh doanh cung ứng dịch vụ cho các chung cư khá phổ biến tại nhiều nước trong khu vực, thì ở Việt





Dịch vụ chung cư Khu ĐTM Định Công - Hà Nội

Nam loại hình này còn khá mới mẻ, chỉ mới được đầu tư ở các khu chung cư cao cấp có qui mô lớn.

Đối với phần lớn các dự án có quy mô nhỏ hiện nay, các nhà đầu tư chỉ chú trọng đến quảng bá vị trí tòa nhà, sơ đồ thiết kế, chất lượng công trình, tiện nghi bên trong và giá cả, chứ chưa quan tâm đến những dịch vụ tiện ích và không gian sống thoải mái cho cư dân. Đây chính là khe hở thị trường mà một số doanh nghiệp muốn chen vào, có thể kể đến TAAP International với nhánh Harvest chuyên cung cấp những dịch vụ tiện ích bên trong các căn hộ chung cư, bao gồm cả dịch vụ kỹ thuật và dịch vụ phục vụ nhu cầu sinh hoạt và mô hình dịch vụ chung cư của công ty Trung Gia với 3 lĩnh vực chính: chăm sóc căn hộ (FC - A), chăm sóc sắc đẹp (FC - B) và chăm sóc trẻ (FC - C) đang triển khai tại chung cư Khánh Hội phường 1, quận 4 (TP.HCM).

Khó khăn lớn nhất của các nhà cung cấp dịch vụ trong thời gian này là việc thuyết phục khách hàng, vốn là các chủ đầu tư các dự án chung cư đồng ý hỗ trợ cho dịch vụ này do yếu tố kinh tế trước mắt và e ngại tình trạng mất thế "độc quyền" trong khai thác dịch vụ.

Khi các nhà đầu tư chung cư chấp thuận và hỗ trợ cho các nhà cung cấp dịch vụ, điều này làm tăng lợi thế cạnh tranh trong tình hình phát triển hàng loạt dự án căn hộ như hiện nay, đồng thời là nguồn thu lớn có khả năng trang trải chi phí cho 2 nhóm dịch vụ nêu trên.

VAI TRÒ CỦA VIỆC CUNG CẤP ĐỒNG BỘ ĐẦY ĐỦ DỊCH VỤ TRONG NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG:

1. Những bất cập trong cung cấp dịch vụ kỹ thuật và quản lý, vận hành:

Theo Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, trách nhiệm bảo trì nhà ở thuộc về chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng căn hộ (nếu chưa xác định được chủ sở hữu).

Quỹ bảo trì được xây dựng từ tiền đóng góp của bên mua nhà. Đối với nhà chung cư bán sau ngày Luật Nhà ở có hiệu lực (1/7/2005), bên mua phải chịu mức phí bảo trì tương đương 2% giá trị căn hộ. Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do Ban Quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì.

Hiện nay, hầu như chưa có khu đô thị nào lập quỹ bảo trì

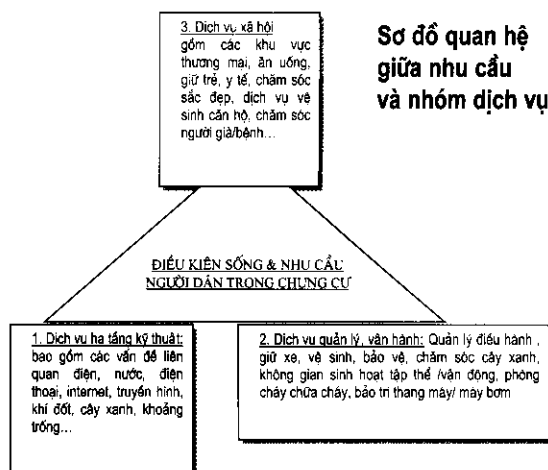
nhà chung cư và thành lập ban quản trị. Số tiền người dân đóng góp cho Ban Quản lý hàng tháng được gọi là phí quản lý.

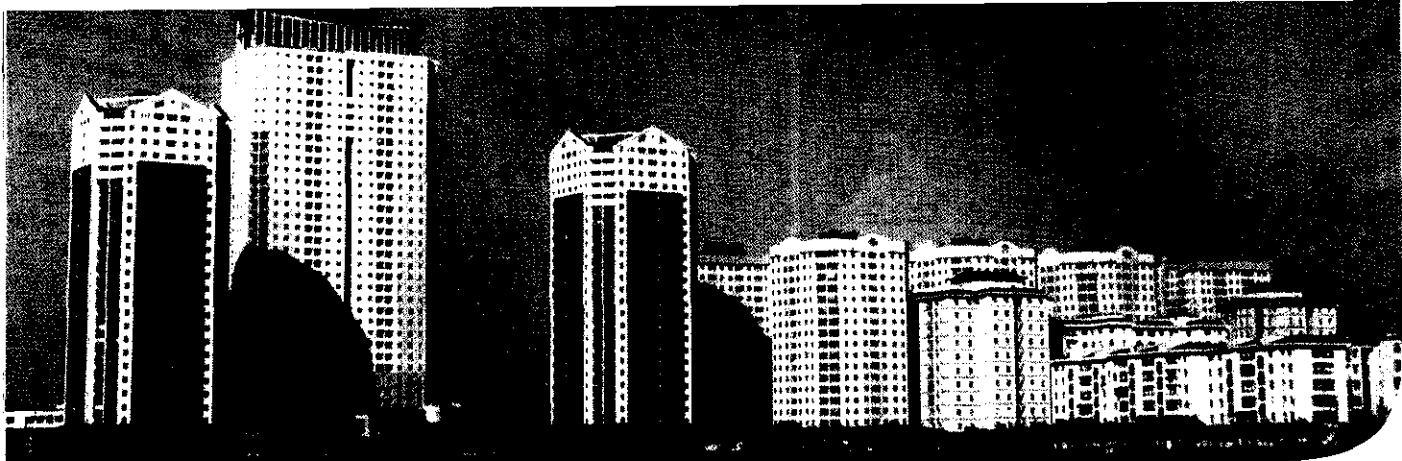
Năm 2003, Bộ Xây dựng đã ban hành quy chế vận hành nhà chung cư. Theo đó, khi bán hoặc cho thuê 75% số căn hộ trong tòa nhà, chủ đầu tư phải phối hợp với chính quyền địa phương và cư dân tổ chức hội nghị nhà chung cư, bầu ban quản trị, gồm đại diện chủ sử dụng, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý, công an xã phường sở tại. Ban quản trị tính toán, quản lý các khoản thu từ việc vận hành tòa nhà (gồm cả khoản thu bảo trì tòa nhà).

Do không có qui định cụ thể, mỗi chủ đầu tư thu phí mỗi khác. Chung cư do các công ty trong nước quản lý tính phí cả gói dựa theo tháng. Những khu đô thị cao cấp lại tính trên mỗi m² nhà. Khu đô thị Ciputra thu 1.590 đồng/m² / tháng, The Manor, Pacific Place tính 0,8 - 1 USD, trong đó gồm cả tiền bảo trì tòa nhà.

Việc thu phí là tất yếu để tòa nhà được duy tu, bảo dưỡng và vận hành tốt, tuy nhiên tình trạng thiếu minh bạch trong thu chi đang dẫn tới phản ứng gay gắt của các hộ dân (có thể dẫn chứng trường hợp khu đô thị Ciputra).

2. Vai trò việc cung cấp đồng bộ, đầy đủ dịch vụ trong nhà chung cư cao tầng:





a, Phân tích vai trò các nhóm dịch vụ:

Theo đó, 2 nhóm dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và quản lý, vận hành có vai trò bảo đảm về cơ bản các điều kiện sống của người dân trong chung cư. Để thỏa mãn các nhu cầu cao, nhà đầu tư cần cung cấp thêm nhóm dịch vụ xã hội. Đó chính là điều kiện cần và điều kiện đủ nhằm bảo đảm chất lượng cuộc sống tốt và khẳng định tính ưu việt của mô hình nhà chung cư cao tầng.

Việc cung cấp nhiều nhóm dịch vụ như trên hết sức phức tạp và đòi hỏi phải có sự đồng bộ theo qui định chung.

b, Các qui định về tổ chức dịch vụ:

Theo xu hướng chung (quyết định 65/2004/QĐ-UB ngày 7/5 của UBND TP Hà Nội) các chủ đầu tư xây dựng khu đô thị mới hoặc nhà chung cư cao tầng phải có phương án tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác sau khi xây dựng xong và phải được phê duyệt khi giao làm chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày đưa công trình vào vận hành khai thác (không phải thông qua đấu thầu) nhưng phải đủ các điều kiện thành lập doanh nghiệp riêng (hoặc một hình thức tổ chức thích hợp) để thực hiện chuyên trách nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác. Phải ký hợp đồng tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác với Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất. Hết hạn 5 năm phải tham gia đấu thầu theo qui định.

Nguyên tắc cơ bản xét thầu theo 2 tiêu chí: doanh nghiệp đưa ra các phương án dịch vụ tốt nhất cho dân cư và dân cư đóng góp mức phí dịch vụ thấp nhất. Sau khi trúng thầu, doanh nghiệp trúng thầu phải đảm bảo duy trì chất lượng, kiến trúc của khu đô thị mới, nhà chung cư cao tầng; sửa chữa kịp thời các hư hỏng phát sinh thuộc phần

sở hữu chung và duy tu định kỳ theo qui định hiện hành; đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác thải và vận chuyển đến địa điểm tập kết của khu vực; vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn khu.

Doanh nghiệp trúng thầu có các quyền:

- Được giao quản lý, tổ chức khai thác hoặc được quyền ký hợp đồng cho các tổ chức, cá nhân khai thác toàn bộ diện tích tầng 1 và tầng hầm (nếu có) nhà chung cư cao tầng để tổ chức kinh doanh, dịch vụ phục vụ dân cư nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến điều kiện sống của dân cư, không vi phạm cảnh quan môi trường và tuyệt đối không được sử dụng làm nhà ở trên các diện tích đất phục vụ mục đích công cộng. Được thu phí đóng góp hàng tháng của các hộ dân sinh sống trong khu đô thị và nhà chung cư theo mức qui định khi trúng thầu.

Nhà cao tầng nói chung và chung cư cao tầng nói riêng đang dần khẳng định vai trò quan trọng trong qui hoạch phát triển đô thị và bố cục không gian kiến trúc. Bên cạnh đó, việc tổ chức không gian dịch vụ chung cư cao tầng cũng được đặt ra với yêu cầu ngày càng cao và chất lượng dịch vụ cũng được đòi hỏi ngày càng đồng bộ, hoàn thiện theo qui luật vận động tất yếu của xã hội.

KẾT LUẬN:

Nhà cao tầng nói chung và chung cư cao tầng nói riêng đang dần khẳng định vai trò quan trọng trong quy hoạch phát triển đô thị và bố cục không gian kiến trúc. Bên cạnh đó, việc tổ chức không gian dịch vụ chung cư cao tầng cũng được đặt ra với yêu cầu ngày càng cao và chất lượng dịch vụ cũng được đòi hỏi ngày càng đồng bộ, hoàn thiện theo quy luật vận động tất yếu của xã hội. 

Dịch vụ chung cư
khu ĐTM Linh Đàm - Hà Nội

