

QUỸ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ:

Tranh cãi xoay quanh quy định mới về nguồn thu

Câu hỏi đặt ra là: các khoản thu từ phần sở hữu chung là những khoản thu nào và đơn vị nào sẽ đứng ra thu và quản lý khoản phí này? Câu trả lời cho vấn đề này vẫn chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều tranh cãi trong những ngày đầu thực thi luật mới.

■ LS. NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Đầu tháng 8-2024, cư dân chung cư Botanica Premier (quận Tân Bình, TPHCM) bất ngờ nhận được thông báo từ ban quản lý tòa nhà về việc thay đổi tài khoản nhận tiền quảng cáo, phí xe vãng lai, đặt standee... Đây là những khoản phí phát sinh khi sử dụng khu vực sở hữu chung của nhà chung cư như khu vực trông giữ xe, sảnh chờ, thang máy. Điều chỉnh này được thực hiện ngay từ tháng 8-2024, theo đó, tài khoản kinh phí quỹ bảo trì thay vì tài khoản thu phí dịch vụ như trước đây.

Tương tự, cư dân chung cư Eco-green City (quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội) cũng nhận được thông báo từ ban quản trị. Tuy nhiên, chủ đầu tư (thay vì ban quản trị) sẽ tiếp nhận toàn bộ các khoản phí trông giữ phương tiện tại tất cả các khu vực trông giữ xe của tòa nhà. Trước đó ít ngày, ban quản lý đã gửi cư dân một hướng dẫn khác về việc thu và nộp các khoản phí này. Ban quản trị và ban quản lý chung cư này đã xin lỗi cư dân về việc liên tục thay đổi các hướng dẫn nộp tiền trong thời gian ngắn vừa qua.

Để phân biệt, ban quản trị đại diện cho các chủ sở hữu nhà chung cư trong trường hợp bắt buộc phải thành lập ban quản trị (nhà chung cư có từ 20 căn hộ trở lên và có nhiều chủ sở hữu). Tuy nhiên, ban quản trị sẽ chỉ được thành lập sau khi chủ đầu tư dự

án bàn giao trên 50% số căn hộ, do đó, trong thời gian chưa thành lập ban quản trị, chính chủ đầu tư sẽ thực hiện các công việc của ban quản trị. Trong khi đó, ban quản lý là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, do chủ đầu tư (hoặc ban quản trị trong trường hợp nhà chung cư đã thành lập ban quản trị) chỉ định và ký hợp đồng để thực hiện việc quản lý, vận hành phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Về các khoản kinh phí sử dụng cho khu vực sở hữu chung, quỹ bảo trì sẽ do ban quản trị quản lý và sử dụng cho các công việc bảo trì, thay thế các hạng mục, trang thiết bị; trong khi đó, kinh phí quản lý vận hành do ban quản lý thu và sử dụng cho các công việc vận hành thường xuyên như bảo dưỡng trang thiết bị, dọn vệ sinh, bảo vệ...

Câu hỏi đặt ra là: các khoản thu từ phần sở hữu chung là những khoản thu nào và đơn vị nào sẽ đứng ra thu và quản lý khoản phí này? Câu trả lời cho vấn đề này vẫn chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều tranh cãi trong những ngày đầu thực thi luật mới.

Bổ sung nguồn thu cho quỹ bảo trì - quy định mới của Luật Nhà ở 2023

Những thay đổi, điều chỉnh nói trên của các ban quản lý, ban quản trị tòa nhà chung cư chính là nhằm thực hiện quy định mới tại khoản 4, điều 153 Luật Nhà ở 2023:

“Trường hợp nhà chung cư có nguồn

thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư”.

Đây là quy định hoàn toàn mới của Luật Nhà ở 2023, có hiệu lực từ ngày 1-8-2024, nhằm tạo thêm một nguồn thu mới, thường xuyên và khá đều đặn cho quỹ bảo trì bên cạnh khoản thu duy nhất là 2% giá trị căn hộ như trước đây. Do Luật Nhà ở 2014 không có quy định riêng nên trước đây, các khoản phí thu được từ phần sở hữu chung này vẫn được tính trong kinh phí quản lý vận hành do ban quản lý thu và quản lý. Tuy nhiên, khác với khoản 2% giá trị căn hộ được quy định rất cụ thể về cách tính, thủ tục thu và bàn giao cho ban quản trị cùng các biện pháp cưỡng chế chi tiết ở cả Luật Nhà ở 2023, Nghị định 95/2024/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn thì khoản thu mới này không hề có bất kỳ hướng dẫn nào rõ ràng hơn. Sự thiếu vắng quy định hướng dẫn trong bối cảnh các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở 2023 được ban hành quá sát ngày có hiệu lực của Luật Nhà ở 2023 đã khiến chủ đầu tư dự án nhà ở, ban



Các khoản thu từ phần sở hữu chung là những khoản thu nào và đơn vị nào sẽ đứng ra thu và quản lý khoản phí này?

Ảnh: N.K

ĐÂY LÀ QUY ĐỊNH HOÀN TOÀN MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023, CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY 1-8-2024, NHẪM TẠO THÊM MỘT NGUỒN THU MỚI, THƯỜNG XUYÊN VÀ KHÁ ĐỀU ĐẶN CHO QUỸ BẢO TRÌ BÊN CẠNH KHOẢN THU DUY NHẤT LÀ 2% GIÁ TRỊ CĂN HỘ NHƯ TRƯỚC ĐÂY.

quản trị, ban quản lý nhà chung cư gặp không ít khó khăn và vướng mắc.

Trước hết, cần xác định phần sở hữu chung nhà chung cư và nguồn thu từ khai thác dịch vụ phần sở hữu chung này.

Về cơ bản, Luật Nhà ở 2023 kế thừa các quy định về việc xác định phần sở hữu chung nhà chung cư tại Luật Nhà ở 2014, bao gồm:

(i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng;

(ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư;

(iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó (trừ một số trường hợp đặc biệt);

(iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước/chủ đầu tư; và

(v) Chỗ để xe cho cư dân (trừ ô tô). Riêng chỗ để xe công cộng cho người

không phải là cư dân thì không được coi là phần sở hữu chung nhà chung cư.

Nguồn thu từ khai thác dịch vụ phần sở hữu chung rất phong phú, thường là tiền quảng cáo trong thang máy, sảnh chờ; phí gửi xe của cư dân; phí đặt standee...

Cách hiểu khác nhau về nguồn thu từ khu vực sở hữu chung

Một trong những điểm gây tranh cãi chính là về khái niệm “nguồn thu” từ việc khai thác dịch vụ phần sở hữu chung. Do không có giải thích hay dẫn chiếu nào thêm cho cụm từ mới này nên có quan điểm cho rằng “nguồn thu” cần được hiểu là toàn bộ doanh thu thu được từ việc khai thác các dịch vụ phần sở hữu chung như phí đỗ xe, quảng cáo trong thang máy, và các dịch vụ ở khu vực sở hữu chung. Theo cách hiểu này, tất cả doanh thu từ các dịch vụ này phải được nộp vào quỹ bảo trì nhà chung cư để trang trải cho các chi phí thay thế, bảo trì máy móc, thiết

bị ở khu vực sở hữu chung. Tuy nhiên, một số ý kiến khác lại cho rằng “nguồn thu” nên được hiểu là phần lợi nhuận còn lại sau khi đã trừ đi các chi phí liên quan đến hoạt động thay thế, bảo trì. Cụ thể, nếu có các chi phí phát sinh cho việc thay thế, bảo trì ở phần sở hữu chung, thì chỉ có phần lợi nhuận còn lại sau khi đã trừ các chi phí này mới cần nộp vào quỹ bảo trì.

Một số đề xuất còn đưa ra phương án khấu trừ chi phí quản lý, vận hành từ “nguồn thu”, thay vì nộp toàn bộ số tiền thu được vào quỹ bảo trì. Tuy nhiên, phương án này cũng gây tranh cãi vì nhiều người cho rằng nó không phù hợp với mục đích sử dụng nguồn thu như đã quy định tại khoản 4, điều 153 Luật Nhà ở 2023.

Liên quan đến các trường hợp thu và nộp nguồn thu này vào quỹ bảo trì, do trên thực tế có nhiều hình thức ký kết hợp đồng quản lý vận hành giữa ban quản trị/chủ đầu tư và đơn vị quản lý vận hành (ban quản lý) nên cũng dẫn đến những cách hiểu khác nhau về nghĩa vụ nộp nguồn thu vào quỹ bảo trì. Đối với các hợp đồng theo hình thức “thu hộ - chi hộ”, có quan điểm cho rằng ban quản lý có trách nhiệm thu phí dịch vụ và sau đó định kỳ chuyển toàn bộ số tiền thu được vào quỹ bảo trì. Tuy nhiên, đối với các hợp đồng trọn gói, khi ban quản lý được giao toàn quyền khai thác và thu phí từ phần sở hữu chung, thì có ý kiến cho rằng không cần thiết phải ▶

nộp vào quỹ bảo trì theo quy định tại khoản 4, điều 153 Luật Nhà ở 2023 mà ban quản lý sẽ chủ động thu, giữ và sử dụng vào việc trang trải các chi phí liên quan.

Thêm vào đó, việc Luật Nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định về thời hạn, cách thức và thủ tục nộp nguồn thu này vào quỹ bảo trì cũng đã tạo ra các tranh luận. Một số quan điểm cho rằng ban quản trị hoặc chủ đầu tư nên trực tiếp thu các khoản phí này từ cư dân, thay vì để ban quản lý thu hộ và sau đó nộp lại vào quỹ bảo trì. Khi đó, hàng tháng, thay vì nộp tất cả các khoản phí về tài khoản phí quản lý thì cư dân sẽ phải nhớ nộp riêng khoản phí do sử dụng dịch vụ ở phần sở hữu chung (như phí trông giữ xe) về tài khoản quỹ bảo trì do chủ đầu tư hoặc ban quản trị quản lý. Ngược lại, có những ý kiến khác đề xuất rằng việc thu phí nên được thực hiện thông qua ban quản lý như một phần của phí quản lý định kỳ, và đơn vị này sẽ tổng hợp và nộp lại vào quỹ bảo trì theo lịch trình cụ thể sau khi thống nhất với chủ đầu tư/ban quản trị.

Như vậy, có thể thấy rằng, quy định mới về việc thu phí khai thác dịch vụ từ phần sở hữu chung của nhà chung cư đang dẫn đến nhiều cách hiểu và cách tiếp cận khác nhau trong thực tiễn. Một mặt, việc này rất cần các cơ quan chức năng nhanh chóng vào cuộc để sớm đưa ra hướng dẫn cụ thể giúp các chủ thể liên quan như chủ đầu tư dự án nhà ở, ban quản trị, ban quản lý có thể xác định rõ phạm vi, cách thức thực hiện nghĩa vụ của mình. Mặt khác, trong thời gian chờ hướng dẫn, các chủ đầu tư, ban quản trị và ban quản lý cần có sự thảo luận và phối hợp chặt chẽ với nhau để xác định cách thức thu và nộp cụ thể, vừa nhằm tuân thủ quy định mới này nhưng đồng thời tạo sự thuận tiện cho cư dân khi nộp các khoản thu định kỳ.

(*) Vilasia

Bị kiện đạo nhạc - liệu Miley Cyrus có vi phạm luật bản quyền?

Việc công ty nắm giữ một phần quyền tác giả ca khúc "When I was your man" kiện Miley Cyrus và các đồng tác giả bài hát *Flowers* một lần nữa đặt lại vấn đề về mức độ giới hạn bảo hộ trong các tác phẩm nghệ thuật.

■ LÊ THIÊN HƯƠNG

“**F**lowers” là tên một bài hát nổi tiếng của ca sĩ người Mỹ Miley Cyrus - một bài hát được giới trẻ yêu thích, đánh giá cao về chất lượng âm nhạc và gắn liền với đời sống riêng tư của cô. Theo đồn đại của người hâm mộ, Miley Cyrus viết bài hát này như một thông điệp gửi đến người chồng cũ của cô, diễn viên điển trai người Úc Liam Hemsworth. Cũng nhờ bài hát này, Miley Cyrus đã đoạt hai giải Grammy danh giá.

Vụ kiện Miley Cyrus

Tuy nhiên, những âm ĩ xung quanh bài hát này chưa dừng lại. Ngày 16-9 vừa qua, Công ty Tempo Music Investments đã đệ đơn ra Tòa án California của Mỹ kiện Miley Cyrus và các đồng tác giả của *Flowers* vì cho rằng bài hát *Flowers* đã đạo nhái *When I was your man* - bài hát mà Bruno Mars và nhạc sĩ Philip Lawrence là đồng tác giả. Tempo Music Investments có quyền đệ đơn kiện vì công ty này là chủ sở hữu một phần quyền tác giả bài hát *When I was your man*, sau khi được Philip Lawrence nhượng quyền tác giả trên bài hát.

Đơn kiện của Tempo Music Investments nhấn mạnh rằng bản nhạc bài hát *When I was your man* đã được đăng ký quyền tác giả ở Mỹ vào năm 2013. Vào tháng 3-2020, vụ nhượng quyền tác giả từ nhạc sĩ cho công ty cũng đã được đăng ký tại Cục Bản quyền Mỹ với số đăng ký V9975D044 và kể từ đó công ty đã khai thác quyền tác giả từ bài hát này.

Theo Tempo Music Investments, bài hát *Flowers* của Miley Cyrus đã sử dụng nhiều yếu tố về giai điệu, hòa âm và ngôn từ của *When I was your man*, kể cả thiết kế âm vực giai điệu (*pitch design*) lẫn chủ đề lời hát và sự thay đổi hợp xướng. Công ty này trong đơn kiện cũng cho rằng ngay từ đầu người nghe nhạc có thể nhận ra những điểm tương tự giữa hai bài hát một cách dễ dàng. Vì thế, Tempo Music Investments cho rằng cần phải coi *Flowers* là một tác phẩm phái sinh của bài hát *When I was your man* và Miley Cyrus đã vi phạm quyền tác giả của Tempo Music Investments khi sáng tác *Flowers* mà không có sự cho phép của công ty này.

Không thể phủ nhận rằng có những điểm tương tự giữa *Flowers* và *When I was your man*, cả hai bài hát đều thể hiện những suy nghĩ và tiếc nuối