BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3560 /BKHĐT-KCHTĐT	
V/v góp ý dự thảo Thông tư quy định việc sử dụng căn hộ nhà chung cư làm văn phòng	*Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2011*

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Phúc đáp công văn số 737/BXD-QLN ngày 16/5/2011 của Bộ Xây dựng về việc góp ý cho dự thảo Thông tư quy định việc sử dụng căn hộ nhà chung cư làm văn phòng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

Để đảm bảo điều kiện sống tốt, tránh các sự cố, hệ luỵ về môi trường, an toàn cháy nổ, sinh hoạt cộng đồng trong các khu nhà chung cư, việc tăng cường chế tà quản lý sử dụng nhà chung cư là cần thiết, trong đó bao gồm nội dung quản lý căn hộ chung cư làm văn phòng.

Thống nhất với đề xuất của Bộ Xây dựng về việc không sử dụng căn hộ nhà chung cư làm cơ sở sản xuất, kinh doanh; kho tàng, cơ sở đào tạo; văn phòng môi giới việc làm, nhà đất... Về các quy định cụ thể, đề nghị xem xét, sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau:

- Tại điều 3 - về giải thích từ ngữ, đề nghị bổ sung, làm rõ khái niệm "văn phòng" trong phạm vi điều chỉnh của Thông tư này. Đồng thời, đưa nội dung tại khoản 3 - điều 12 về nghiêm cấm sử dụng căn hộ chung cư vào những mục đích khác vào nội dung quy định tại điều 3.

- Tại khoản 2 - điều 4: quy định diện tích bình quân phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn 8m^2/ người, trong đó số người là số lượng cán bộ, nhân viên làm việc thường xuyên trong văn phòng. Trên thực tế, các doanh nghiệp thường sử dụng lao động linh hoạt, không cố định về biên chế, do đó định mức sử dụng diện tích làm việc đối với doanh nghiệp là không phù hợp. Mặt khác, việc quản lý, kiểm tra và xử lý vi phạm quy định nêu trên sẽ khó thực hiện vì không có căn cứ xác định số lượng người làm việc thường xuyên của doanh nghiệp tại văn phòng. Để làm căn cứ cho việc quản lý an ninh, trật tự và môi trường trong nhà chung cư, đề nghị chỉ nên quy định người đại diện văn phòng phải đăng ký số lượng nhân viên làm việc thường xuyên tại văn phòng với Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư.

- Tại khoản 3 - điều 4: để đảm bảo căn cứ cho việc quản lý, kiểm tra và xử lý vi phạm, đề nghị quy định cụ thể các hoạt động không được thực hiện đối với các văn phòng nhằm đảm bảo không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt cộng đồng, an toàn phòng cháy chữa cháy, vận hành nhà chung cư.

- Hiện nay, phần lớn nhà chung cư trên trên địa bàn hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vào sử dụng nhiều năm nhưng chưa được chính quyền địa phương công nhận các Ban Quản trị nhà chung cư đã được các hộ dân bầu theo quy định. Trong khi đó, chủ đầu tư sau khi hoàn thành công trình thường không quan tâm đúng mức đến công tác quản lý sử dụng nhà chung cư. Việc quản lý sử dụng nhà chung cư, trong đó có việc sử dụng căn hộ chung cư làm văn phòng cần được giao trực tiếp cho các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư mà đại diện là Ban Quản trị hoặc Ban Quản trị lâm thời nhà chung cư (đối với các chung cư đã bầu Ban Quản trị nhưng chưa được chính quyền địa phương công nhận). Do đó, đề nghị trong nội dung dự thảo, sau mỗi cụm từ "Ban Quản trị'' bổ sung cụm từ "Ban Quản trị lâm thời trong trường hợp đã bầu Ban Quản trị nhưng chưa được chính quyền địa phương công nhận''.

- Tại điều 6: như đã đề cập ở phần trên về việc không nên quy định cụ thể về định mức sử dụng diện tích làm việc đối với văn phòng, tại điều này đề nghị bổ sung trách nhiệm của Ban Quản trị, Ban Quản trị lâm thời và Chủ đầu tư trong việc xem xét, thông qua số lượng người làm việc thường xuyên tại văn phòng do người đại diện văn phòng đăng ký.

Với những ý kiến nêu trên, đề nghị Bộ Xây dựng xem xét, tổng hợp và hoàn chỉnh Thông tư theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, KCHTĐT. Hạnh (3)

KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Bùi Quang Vinh