

Số: /2022/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày

tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4070/TTr-SXD ngày 17 tháng 11 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành tại Quyết định này được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Thu phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

- Trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa các chủ thể thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

b) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành tại Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau: nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại; chung cư là nhà ở xã hội chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng, đã thống nhất về giá dịch vụ quản lý tại Hội nghị nhà chung cư; đã có thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhà chung cư không có thang máy	770	1.320
Nhà chung cư có thang máy	2.940	5.040

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m²) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (xác định theo diện tích thông thủy).

b) Mức giá trong khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên

liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, điện thoại, internet và các chi phí dịch vụ khác (tắm hơi, bể bơi, sân tennis... hoặc các dịch vụ gia tăng khác) phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

2. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được hỗ trợ giảm giá dịch vụ hoặc chung cư có các khoản thu kinh doanh dịch vụ từ các diện tích thuộc phần sở hữu chung thì phải được tính để bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư nhằm giảm giá dịch vụ nhà chung cư và có thể thu kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này. Việc hạch toán các khoản thu này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch các khoản thu này, thông qua Hội nghị nhà chung cư hàng năm, để cư dân giám sát và tạo sự đồng thuận.

3. Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước căn cứ Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, điều kiện hạ tầng kỹ thuật của chung cư để xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đảm bảo cơ sở tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với từng khu nhà chung cư;

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Quyết định này và Điều 31 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc về quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước và báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

b) Hướng dẫn, kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương (nếu có) gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, đơn vị quản lý, vận hành

a) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

b) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

c) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố, huyện để tổng hợp, theo dõi.

5. Ban Quản trị tòa nhà

a) Thực hiện nhiệm vụ theo quy định khoản 3, Điều 2 của Quyết định này.

b) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 12 năm 2022.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh;
- Công báo tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh, Báo HB;
- Chánh VP, Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Chương