

Số: /2024/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 10 năm 2024

## 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; 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 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 Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3292/TTr-SXD ngày 23 tháng 9 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

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

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình được áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

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 tài sản công 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 vận hành tại Hội nghị nhà chung cư hoặc có trong thỏa thuận về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ chung cư.

## 2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, chủ sở hữu 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/m<sup>2</sup> thông thủy/tháng*

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

a) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó (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 mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ 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. Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công 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 tài sản công đảm bảo cơ sở tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với từng khu nhà chung cư. Việc xây dựng đề xuất giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

## **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 trong quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công, 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 tài sản công.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã ban hành khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành khung giá mới.

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

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phối hợp với các đơn vị có liên quan thường xuyên kiểm tra, theo dõi và tổng hợp khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quản lý giá 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 các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

### 3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư; Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư

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. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của pháp luật.

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 các huyện, thành phố nơi có nhà chung cư để tổng hợp, theo dõi.

d) Đề xuất với cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương nơi có tòa nhà chung cư ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mới trong trường hợp có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

### 4. Trách nhiệm của Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Có trách nhiệm đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đơn vị, tổ chức, 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;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Hiệp hội DN tỉnh Hòa Bình;
- Chánh, Phó VPUBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

**Nguyễn Văn Chương**