

Số: 44 /2024/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 31 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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;

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 Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 4398/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 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 về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở, cụ thể:

- Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;
- Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công 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 thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ quy định 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; nhà chung cư xã hội chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, 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 có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Các tổ chức, cá nhân khác 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 diện tích sàn sử dụng/tháng

Loại nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Số tầng cao không vượt quá 7 tầng và không có thang máy	700	2.500
Số tầng cao không vượt quá 7 tầng và có thang máy	1.000	3.700
Số tầng cao lớn hơn 7 tầng	1.300	6.000

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm các khoản chi phí quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở, cụ thể: 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.

3. 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 giá dịch vụ thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện**1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:**

a) Hướng dẫn việc tổ chức thực hiện khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Quyết định này và các quy định hiện hành có liên quan. Xử lý hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này;

b) Khi có các căn cứ điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn. Giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 4 Điều 194 Luật Nhà ở.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết.

c) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong các trường hợp đặc biệt theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 15, khoản 6 Điều 16 Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Chủ đầu tư; đơn vị quản lý vận hành; Ban quản trị nhà chung cư:

a) Khi xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xác định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và đề xuất hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua. Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu Chủ đầu tư có trách nhiệm thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.



c) Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

d) Ban quản trị nhà chung cư có quyền đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thay đổi đơn vị quản lý vận hành; có trách nhiệm ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định.

5. 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 11 năm 2024 và bãi bỏ Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh Nghệ An quy định mức giá tối đa đối với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *ph*

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp; (báo cáo)
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh (để giám sát);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Công TTĐT tỉnh;
- Phòng CN;
- Lưu: VT, CN(N.A.Tuấn)

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



Bùi Thanh An