

Số: /2024/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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 khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

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 79/TTr-SXD ngày 16 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

b) 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 theo Quyết định này.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh.
- b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
- d) Các cơ quan, 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 ở chung cư

Đơn vị tính: Đồng/m² kích thước thông thủy/tháng

STT	Hạng nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá đối đa
1	Nhà Chung cư hạng 1	4.000	10.000
2	Nhà Chung cư hạng 2	3.000	8.000
3	Nhà Chung cư hạng 3	2.000	6.000

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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 suất GTGT (nếu có).

3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo 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.

4. Trường hợp giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ đã có thỏa thuận về các điều kiện liên quan đến giá dịch vụ nhà chung cư thì thực hiện theo thỏa thuận đó. Trường hợp các loại dịch vụ chưa có trong khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại quyết định này thì người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp, tổ chức vận hành, cung cấp dịch vụ có trách nhiệm thỏa thuận với nhau theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

5. 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 so với khung giá tại Quyết định này thì Ủy ban

nhân dân tỉnh xem xét, ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh và các ngành có liên quan:

a) Tổ chức triển khai việc thực hiện Quyết định này; tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công, báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết đối với những nội dung vượt thẩm quyền.

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

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát hoạt động của chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công; đồng thời, định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung liên quan đến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nếu có yêu cầu.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố

a) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

c) Tổng hợp báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

3. Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm

a) Căn cứ vào khung giá quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 ngày 7 năm 2024 của Chính phủ.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo Quyết định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cùng các quy định pháp luật khác có liên quan.

c) 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 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.

d) Tổ chức thu, chi, hạch toán giá dịch vụ nhà chung cư và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

đ) Báo cáo đột xuất (khi có yêu cầu) và định kỳ hàng năm báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp, theo dõi.

4. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

a) Trên cơ sở khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại Quyết định này, chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã (sau khi đã thống nhất giá dịch vụ) để theo dõi, kiểm tra.

b) Tổ chức quản lý, vận hành và đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự cho người dân sinh sống trong nhà chung cư; đồng thời, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

c) Thực hiện thu, chi, hạch toán giá dịch vụ nhà chung cư và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

d) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định; niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ.

Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư thì doanh nghiệp quản lý vận hành được tạm thu theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

đ) Báo cáo tình hình thực hiện về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo định kỳ hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

5. Trách nhiệm Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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 khoản 3 Điều này và Điều 30 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024 và thay thế Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý vận hành và sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như Điều 4;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng
- Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Các Ban thuộc HĐND tỉnh;
- Các Sở: TC, TN&MT, TP;
- Cục Thuế tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Đắk Lắk, Đài PTTH tỉnh;
- TTCN& Công TTĐT tỉnh;
- Các phòng: KT, TH;
- Lưu: VT, CN_(Hg.20).

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

Võ Văn Cảnh