

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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 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 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 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 ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 72/TTr-SXD ngày 24 tháng 10 năm 2024 và Công văn số 2927/SXD-QLN ngày 04 tháng 12 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 để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

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

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 giữa các chủ thể thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.
- b) 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.
- c) Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Nguyên tắc xác định

1. Nguyên tắc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 151 Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Nguyên tắc xác định diện tích căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

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

- a) Đối với chung cư có sử dụng thang máy: Từ 7.800 đồng/m²sàn/tháng đến 12.600 đồng/m²sàn/tháng.
- b) Đối với chung cư không có thang máy: Từ 5.700 đồng/m²sàn/tháng đến 12.000 đồng/m²sàn/tháng.

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nói trên đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng; 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.

3. Khung giá dịch vụ trên chưa bao gồm nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư; trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, chủ đầu tư, ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, kiểm tra và theo dõi việc tổ chức thực hiện khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư được ban hành tại 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 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 quy định tại Điều 3 của Quyết định này thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành, đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh hoặc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn tỉnh cho phù hợp.

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

a) 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.

b) Báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý vận hành nhà chung cư tại địa phương gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, vận hành, 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) Căn cứ vào khung giá được ban hành tại Điều 3 Quyết định này tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Điều 151 Luật Nhà ở và Phụ lục VII 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 để triển khai thực hiện.

c) Thực hiện thu kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

d) Tổ chức thu, chi, hạch toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

đ) Định kỳ hàng năm, báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 30 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 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 22 tháng 12 năm 2024 và thay thế Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Trường hợp các văn bản quy định dẫn chiếu để áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo văn bản mới được sửa đổi, bổ sung.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, ban ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Phan*

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 5;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Phú Yên, Đài PT-TH Phú Yên;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Truyền thông - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTXD, KT, To, Thy.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Tấn Hồ