ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 38 /2024/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 19 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày 12 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật);
- Lưu: VT, KT2[Q].

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Trần Quốc Văn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do-Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

(Kèm theo Quyết định số 38 /2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được đầu tư xây dựng tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác có liên quan (bao gồm nhà chung cư làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) trừ các trường hợp sau:

a) Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa cải tạo, xây dựng lại.

b) Nhà chung cư chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng (trừ nhà chung cư làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp).

c) 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 mua căn hộ.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; Chủ sở hữu nhà chung cư, Đại diện chủ sở hữu; Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

c) 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 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

1. Khung giá:

(Đơn vị tính: đồng/m^2 sàn/tháng)

TT	Nội dung	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	4.200	7.000

2. Mức giá trong khung giá đã bao gồm: Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; thuế giá trị gia tăng và chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Mức giá trong khung giá không bao gồm: Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, 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 tại khoản 1 Điều này làm cơ sở để các bên giữa chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công.

Trường hợp Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được hỗ trợ giảm giá dịch vụ hoặc có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác (kinh doanh thương mại, quảng cáo, trông giữ xe,....) thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành tính toán để bù đắp chi phí nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và có thể thu giá dịch vụ thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong khung giá tại khoản 1 Điều này.

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 khoản 1 Điều này.

4. Chủ sở hữu, Ban quản trị, 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; gửi Sở Tài chính chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư làm cơ sở tổ chức thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ người sử dụng nhà chung cư. Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức niêm yết công khai thông tin về mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn và theo dõi 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 của pháp luật có liên quan. Giải quyết theo thẩm quyền 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 thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm dẫn đến khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 1 Quyết định này (tăng hoặc giảm 10% trở lên) không còn phù

hợp, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các ngành, đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh.

2. Trách nhiệm của các sở, ngành có liên quan:

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật. Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã:

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 nhà chung cư tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định của pháp luật.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng 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 trên địa bàn quản lý.

d) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo các quy định của pháp luật.

b) Báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo yêu cầu của Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trong quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

d) Đôn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư.

5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, Chủ sở hữu, Đơn vị quản lý vận hành:

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, pháp luật về quản lý tài sản công, pháp luật về nhà ở và quy định của pháp luật 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 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.

d) 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.

đ) Niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ mỗi tháng/01 lần hoặc báo cáo đột xuất nếu có trên 50% số hộ dân yêu cầu.

e) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước phải gửi báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý địa bàn để tổng hợp, theo dõi.

g) Báo cáo việc thu, chi liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư:

a) Thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Trong trường hợp nhà chung cư do Ban quản trị trực tiếp quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 6 Điều này.

c) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã 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.

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

d) Thực hiện chế độ báo cáo theo chức năng và nhiệm vụ quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước.

7. Trách nhiệm của người sử dụng nhà chung cư:

a) Đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

b) Thực hiện quy chế quản lý vận hành nhà chung cư; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh, vệ sinh môi trường trong khu nhà chung cư./.