| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH AN GIANG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 48 /2024/QĐ-UBND | *An Giang, ngày 18 tháng 10 năm 2024* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

*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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; 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 27 tháng 11 năm 2023;*

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

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4318/TTr-SXD ngày 12 tháng 10 năm 2024.*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại Quyết định này áp dụng đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Quyết định này 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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

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 Điều 2 Quyết định này.

c) 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:

Nhà chung cư chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng.

Các trường hợp 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; 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**

1. Giá dịch vụ tối thiểu 6.400 đồng/$m^2$ sàn sử dụng căn hộ/tháng.

2. Giá dịch vụ tối đa 10.000 đồng/$m^2$ sàn sử dụng căn hộ/tháng.

3. Khung giá nêu trên đã bao gồm: thuế giá trị gia tăng và chưa tính đến các khoản thu từ kinh doanh dịch vụ thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

4. Khung giá nêu trên không bao gồm: kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị và chi phí dịch vụ khác phục vụ việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. 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) Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan 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.

c) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường dẫn đến khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 2 Quyết định này 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. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

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 xã, phường, 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.

3. Trách nhiệm của chủ đầu tư; chủ sở hữu; đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư

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) 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.

c) 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.

d) 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/01 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 để tổng hợp, theo dõi.

4. 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) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành, thì 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, khoản 2 Điều 2 Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

c) 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.

5. 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.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 72/2016/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, HĐND, UBMTTQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo An Giang, Đài PTTH An Giang;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh An Giang;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTH, TT.Công báo - Tin học.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

**Nguyễn Thị Minh Thúy**