

Số: 07/2022/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 17 tháng 02 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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 số ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều về Luật Nhà ở;
Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;
Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 378/TTr-SXD ngày 28 tháng 01 năm 2022.

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 Bình Dương.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan quản lý nhà ở sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh.

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư (gọi chung là Chủ đầu tư), Chủ sở hữu nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
- Nhà chung cư xã hội	2.000	5.000
- Nhà chung cư thương mại	2.100	15.500

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m²) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư (xác định theo diện tích thông thủy).

2. Mức giá trong khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, các chi phí dịch vụ khác (tắm hơi, bể bơi, sân tennis hoặc các dịch vụ gia tăng khác) phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

3. Căn cứ vào khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tính toán, xác định các chi phí để thực hiện các công việc theo quy định tại Điều 10, Điều 30 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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 kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này. Việc hạch toán các khoản thu này, Chủ đầu tư,

Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch các khoản thu này, thông qua Hội nghị nhà chung cư hàng năm, để cư dân giám sát và tạo sự đồng thuận.

4. Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hàng tháng, cụ thể:

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của chủ sở hữu, người sử dụng	$=$	Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đồng/m ² /tháng)	\times	Phần diện tích (m ²) sử dụng căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư
--	-----	--	----------	---

5. 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 4 Điều này và Điều 31 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

6. Việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở 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 tại Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc, các phát sinh tranh chấp liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

b) Hướng dẫn, kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, 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 tỉnh.

c) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường ảnh hưởng đến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 2 Quyết định này, không còn phù hợp với thực tế. Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện):

a) Kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, 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 thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quản lý, định kỳ báo cáo trước ngày 15 tháng 12 hàng năm.

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

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã):

a) Báo cáo tình hình quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trong quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

c) Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Chủ đầu tư căn cứ quy định của Luật Nhà ở, Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư, khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này, để tính toán lập phương án mức thu giá dịch vụ để làm cơ sở ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê căn hộ; hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với trường hợp nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu.

5. Trách nhiệm của đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư:

a) Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD cùng các quy định pháp luật khác 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 chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

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

d) Chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo hướng dẫn Thông tư số 37/2009/TT-BXD để trình Chủ đầu tư (nếu có), Ban quản trị nhà chung cư để xem xét, thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu,

người sử dụng trên cơ sở mức giá dịch vụ đã được xác định theo quy định. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 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) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

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

a) Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát và phản ánh các phát sinh (nếu có) trong thực hiện các công việc liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã được ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với hội nghị nhà chung cư theo quy định và niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ 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.

b) Báo cáo tình hình thực hiện về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo định kỳ hàng năm (trước ngày 05 tháng 12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2022. / . ld

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp (Cục KT văn bản QPPL);
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về PL);
- Như Điều 4;
- TT Công báo; Website tỉnh;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT. 10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh