

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;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ
Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
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;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 96/TTr-SXD ngày 04 tháng
10 năm 2016.*

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

- a) Áp dụng cho việc thu phí quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.
- b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, 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.
- c) Trong trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư giữa các chủ thể.
- d) Không áp dụng đối với các trường hợp sau: nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà chung cư xã hội chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng; đã thống nhất về giá dịch vụ quản lý tại Hội nghị nhà chung cư. Trường hợp khung giá chung về quản lý, vận hành nhà chung cư đã có thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Khung giá dịch vụ

1. Khung giá chung về chi phí quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang có mức giá tối thiểu là **1.880 đồng/m²/tháng** và tối đa không quá **6.340 đồng/m²/tháng**.

2. Các chi phí cấu thành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư:

Stt	Nội dung
1	Chi phí bồi dưỡng Ban quản trị.
2	Chi phí về Văn phòng và Bộ phận quản lý nhà chung cư.
3	Chi phí bảo vệ.
4	Chi phí điện sử dụng khu vực công cộng trong khu nhà chung cư.
5	Chi phí nước sử dụng khu vực công cộng trong khu nhà chung cư.
6	Chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu sử dụng mục đích chung.
7	Chi phí vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh.
8	Chi phí bảo dưỡng hệ thống thang máy (nếu có).
9	Lợi nhuận định mức hợp lý (nếu có).
10	Thuế giá trị gia tăng (nếu có).

Chi phí cấu thành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nêu trên không bao gồm các chi phí như chi phí bảo trì, chi phí giữ xe, các khoản chi phí sử dụng riêng của từng hộ trong nhà chung cư.

3. Các trường hợp khác có liên quan:

a) Trường hợp giá dịch vụ nhà chung cư sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua thì thực hiện theo quyết định của Hội nghị; trường hợp đã có thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

b) Việc điều chỉnh khung giá dịch vụ chỉ thực hiện khi tỷ lệ trượt giá tăng lớn hơn so với mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định trong Quyết định này; đồng thời, trong quá trình thực hiện nếu có các chi phí khác phát sinh ngoài các nội dung nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, Ban quản trị chủ động thỏa thuận với các hộ dân (*được sự thống nhất trên 50% hộ dân cư đang sống tại nhà chung cư*) trước khi thực hiện.

c) Trường hợp có nguồn thu từ các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được tính để bù đắp chi phí dịch vụ nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư.

Riêng phần giữ xe cho các hộ dân sống trong chung cư giao cho dịch vụ thực hiện (theo hình thức đấu giá hoặc chỉ định thực hiện hoặc các hình thức khác do tập thể nhà chung cư quyết định nhưng phải được trên 50% hộ dân đang sinh sống tại nhà chung cư nhất trí thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc lấy phiếu kín) để thu thêm kinh phí nhằm giảm chi phí dịch vụ nhà chung cư.

d) Đối với trường hợp thuê doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư thì do Ban quản trị và tập thể các hộ dân sống trong nhà chung cư (phải có trên 50% hộ dân cư đang sống tại nhà chung cư tán thành bằng hình thức biểu quyết hoặc lấy phiếu kín) thỏa thuận với doanh nghiệp để thực hiện.

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 việc quản lý giá dịch vụ nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát việc thu, chi tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá chung về quản lý, vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế 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:

a) Giải quyết tranh chấp về khung giá chung về quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

b) 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 tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

3. Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý vận hành:

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 chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

b) 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.

4. Trách nhiệm của Ban quản trị:

a) Trên cơ sở mức giá dịch vụ quản lý nhà chung cư trong Quyết định này, các đơn vị quản lý, vận hành chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và 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 để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi Sở Xây dựng, Sở Tài chính (*sau khi đã thống nhất giá dịch vụ*) để theo dõi, kiểm tra.

Trường hợp chưa thành lập được Ban quản trị, phải được sự chấp thuận bằng văn bản của trên 50% số hộ dân cư đang cư trú tại nhà chung cư.

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 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 mỗi năm/01 lần hoặc báo cáo đột xuất nếu có trên 50% số hộ dân yêu cầu.

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 của Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

đ) Báo cáo tình hình thực hiện về Ủy ban nhân dân tỉnh (*thông qua Sở Xây dựng*) và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố theo định kỳ hàng năm (trước ngày 15/12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 31 tháng 10 năm 2016.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực: Tỉnh ủy; HĐND tỉnh; UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vương Bình Thạnh