

Số: 13 /2025/QĐ-UBND

Long An, ngày 18 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/HQ15, 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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 238/TTr-SXD ngày 20/01/2025.

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 ban hành tại Quyết định này được áp dụng cho trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023.

b) 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 sau: chung cư nhà ở xã hội chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được thống nhất tại Hội nghị nhà

chung cư hoặc đã được thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ, phần sở hữu riêng khác trong nhà chung cư.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Long An;
- b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (*sau đây gọi tắt là chủ đầu tư*), Ban Quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ nhà chung cư;
- d) 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

STT	Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	560	3.255
2	Nhà chung cư có thang máy	1.675	6.510

2. Mức giá trong khung giá được quy định tại khoản 1 Điều này 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 và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc về quản lý giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công và báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

b) 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 tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công 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 đã được ban hành để trình UBND tỉnh xem xét, ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư mới.

2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

a) Phối hợp với Sở Xây dựng 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 tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;

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 thuộc tài sản công trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

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

d) Chỉ đạo UBND cấp xã phối hợp với các đơn vị có liên quan thường xuyên kiểm tra, theo dõi và tổng hợp khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quản lý giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương (nếu có) gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

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

a) Căn cứ vào khung giá quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này, Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo Quyết định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cùng các quy định pháp luật khác 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 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.

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

đ) Báo cáo đột xuất hoặc định kỳ trước ngày 05 tháng 12 hàng năm theo yêu cầu của Sở Xây dựng, UBND cấp huyện.

4. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

a) Trên cơ sở khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trong Quyết định này, chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, UBND cấp huyện và UBND cấp xã (sau khi đã thống nhất giá dịch vụ) để theo dõi, kiểm tra.

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 nhà chung cư 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.

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

5. Trách nhiệm Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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 30 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 3 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND cấp huyện; Chủ tịch UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KSTTHC - Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT. TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT; PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng: KTTTC, VHXX, THKSTTHC;
- Lưu: VT, SXD, Duy. *OH*

Thư

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Út