

Số: /2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH11 ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số .../2024/TT-BXD ngày .../.../2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Cụ thể như sau:

1. Khung giá:

Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup> thông thủy/tháng

Loại nhà	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhà chung cư không có thang máy	800	6.000
Nhà chung cư có thang máy	2.200	12.000

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 phần sở hữu chung; thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư; các dịch vụ gia tăng (trông giữ xe, tắm hơi, bể bơi, sân tennis truyền hình cáp, internet hoặc các dịch vụ gia tăng khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư).

3. 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.

4. 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 2. 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 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Quyết định này được áp dụng cho các trường hợp:

- Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

- 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 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.

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:

- Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa cải tạo, xây dựng lại;
- Nhà chung cư 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; 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) Cơ quan quản lý nhà ở chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.
- b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Chủ sở hữu nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.
- d) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

## **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

### 1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn, kiểm tra 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 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 Sở Tài chính:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì thẩm định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo đề nghị Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

### 3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các 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 hiện hành.

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) 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.

b) 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;

c) 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; Đơn vị quản lý vận hành:

a) 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.

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.

b) 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.

c) 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.

d) Định kỳ 06 tháng gửi báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

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

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

a) Thực hiện nhiệm vụ theo quy định khoản 4 Điều 1 của Quyết định này.

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 5 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 1 Quyết 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 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: Có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và phù hợp khung giá. 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. Hiệu lực thi hành**

- Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày / /2024.

- Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 10/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các đơn vị, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTr Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục kiểm tra VB - Bộ Tư Pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- VCCI, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, CN.XDCB, CVP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**