

Số: /TTr-SXD

Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

## TỜ TRÌNH

### Dự thảo Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh dự thảo Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm 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 tài sản công trên địa bàn;

b) 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”.

Căn cứ Danh mục quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết các Luật của Quốc hội kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu soạn thảo dự thảo Quyết định theo khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023.

Do đó, việc xây dựng Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh là cần thiết và đúng quy định.

#### II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

##### 1. Mục đích

Ban hành Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh phù hợp nhằm mục đích làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà chung cư 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 UBND tỉnh ban hành.

## **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

Thực hiện Công văn số 1884/UBND-KT ngày 25/6/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về chủ trương xây dựng Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Việc xây dựng dự thảo được căn cứ trên các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và có tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

**1. Sở Xây dựng đã đăng ký bổ sung Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2024; đề nghị xây dựng Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 1884/UBND-KT ngày 25/6/2024.**

- Sở Xây dựng đã triển khai xây dựng Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và lấy ý kiến các sở, ban ngành tại các Công văn số .../SXD-QLN&VLXD ngày .../.../2024.

- Kết quả: có .../..... đơn vị gửi văn bản góp ý. Đồng thời, hết thời hạn đăng tải trên Công Thông tin điện tử tỉnh Tây Ninh 30 ngày theo quy định, Sở Xây dựng không nhận được ý kiến nào từ các tổ chức, cá nhân liên quan và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp.

**2. Sau khi tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã gửi Sở Tài chính thẩm định Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại Công văn số .../SXD-QLN&VLXD ngày .../.../2024 và nhận được ý kiến thẩm định của Sở Tài chính tại Công văn số .../STC-QLG&CS ngày .../.../2024. Sở Xây dựng đã tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tài chính và hoàn chỉnh dự thảo Quyết định.**

**3. Sau khi tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh và gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại Công văn số ...../SXD-QLN&VLXD và nhận được kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày ...**

**4. Đến nay, Sở Xây dựng đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định, đồng thời có báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.**

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Bố cục**

Dự thảo Quyết định được xây dựng theo Mẫu số 19 Quyết định của UBND cấp tỉnh Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, gồm có 06 Điều, cụ thể:

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

***Điều 2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh***

***Điều 3. Nguyên tắc áp dụng***

***Điều 4. Tổ chức thực hiện***

***Điều 5. Điều khoản thi hành***

***Điều 6. Trách nhiệm thi hành***

## **2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định là ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, ban hành nguyên tắc áp dụng.

## **V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN**

Quy định này không làm phát sinh thủ tục, tổ chức, bộ máy khi triển khai thực hiện.

Sở Xây dựng, các sở, ban ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức tuyên truyền thi hành Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo đúng quy định.

## **VI. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)**

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tài chính; Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; bản chụp các văn bản ý kiến góp ý; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đối với dự thảo quyết định).*

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**GIÁM ĐỐC**