

Số: /2024/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 01 năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2024.

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 Tây Ninh để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh;

b) 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành quy định tại Quyết định này;

c) Không áp dụng đối với các trường hợp: Nhà ở công vụ và nhà ở sinh viên xây dựng theo loại hình nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư 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;

b) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

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/tháng

| Loại | Mức giá tối thiểu | Mức giá tối đa |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Không có thang máy | 2.700 | 7.400 |
| Có thang máy | 6.500 | 12.000 |

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

2. Mức giá trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, lợi nhuận định mức và thuê giá trị gia tăng; 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, chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các dịch vụ cao cấp không thuộc phần sở hữu chung (như tắm hơi, bể bơi, sân tennis hoặc các dịch vụ cao cấp khác).

3. Khung giá quy định tại khoản 1 Điều này chưa bao gồm nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.....tháng.....năm 2024.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu để áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Kiểm tra việc quản lý, vận hành nhà chung cư; theo dõi, báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực quản lý vận hành nhà chung cư tại địa phương, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung phù hợp;

b) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định hiện hành.

3. Đơn vị quản lý, vận hành có trách nhiệm

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 nhà 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;

c) Định kỳ 06 tháng báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và UBND huyện, thị xã, thành phố để tổng hợp, theo dõi.

4. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm

a) Giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp quản lý vận hành; 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;

b) Báo cáo tình hình thực hiện về 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.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như Điều 6;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Báo TN; Đài PT-TH tỉnh;
- Lưu: VT, VP. UBND tỉnh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

