

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 343/TTr- SXD ngày 12 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bến Tre để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

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

- 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 theo quy định tại Điều 2 Quyết định này.

b) Những nội dung không quy định tại Quyết định này được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo văn bản được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác 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 diện tích sử dụng/tháng.

Loại nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Không có thang máy	5.200	9.200
Có thang máy	6.400	9.700

2. Khung giá quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm: lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng, chưa tính các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ 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 và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm hạch toán theo đúng chế độ tài chính theo quy định và để bù đắp chi phí dịch vụ nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Khung giá 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 đơn vị quản lý, vận hành và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các sở, ngành có liên quan: tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động giá cả của thị trường tăng hoặc giảm từ 10% trở lên làm cho khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 2 của Quyết định này không

còn phù hợp thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

b) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để giải quyết những khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) 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 (nếu có) gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung phù hợp;

b) Tuyên truyền, phổ biến cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định của pháp luật 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 Ủy ban nhân dân huyện, thành phố để tổng hợp, theo dõi.

4. 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.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 03 năm 2025./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Tam