

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

Số: 628 /SXD-KT&VLXD

V/v góp ý dự thảo Quyết định ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 07 tháng 3 năm 2023

Kính gửi:

- Văn phòng UBND tỉnh Nghệ An;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính;
- UBND thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Diễn Châu.

Thực hiện công văn số 5169/UBND-CN ngày 11/7/2022 của UBND tỉnh, trong đó giao Sở Xây dựng Nghệ An chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét điều chỉnh giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Sở Xây dựng đã có công văn số 2686/SXD-KT&VLXD ngày 28/7/2022 gửi UBND thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Diễn Châu về việc báo cáo cung cấp thông tin làm cơ sở xem xét điều chỉnh giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Sau khi nhận được báo cáo của 03 đơn vị nêu trên kèm theo số liệu chi phí dịch vụ quản lý, vận hành các chung cư trên địa bàn, Sở Xây dựng đã tính toán xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành khung giá dịch vụ, quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An (*Dự thảo và các tài liệu liên quan đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng*), trong đó:

- Quy định khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An từ 700 ÷ 8.000 đồng/m²/tháng, thay thế mức giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tối đa 3.000 đồng/m²/tháng tại Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của UBND tỉnh. Lưu ý, Dự thảo chỉ quy định khung giá không ban hành mức giá cụ thể đối với từng nhà chung cư, không bắt buộc áp dụng mức giá tối đa tại khung giá. Khung giá là cơ sở để Hội nghị nhà chung cư **quyết định mức giá** dịch vụ nhà chung cư của mình trong thời gian tới **nằm trong khoảng giá nêu trên**, trên cơ sở thoả thuận với đơn vị quản lý vận hành (quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở);

- Mức giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tối đa ban hành theo Quyết định số 2584/QĐ-UBND năm 2014 hiện nay không còn phù hợp, do từ đó đến nay chi phí tiền chi phí tiền lương cho người lao động quản lý, vận hành nhà chung cư, chi phí điện, nước... hiện nay đã tăng lên rất nhiều;

- Mức giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tối đa 8.000 đồng/m²/tháng theo dự thảo tính toán của Sở Xây dựng tương đương với mức giá này tại các tỉnh có điều kiện kinh tế - xã hội tương đồng, bằng mức giá của tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 59/2019/QĐ-UBND ngày 28/11/2019 và tỉnh Thanh Hoá tại Quyết định số 08/2019/QĐ-UBND ngày 09/4/2019.

Uch

Để có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND tỉnh quyết định ban hành theo đúng quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đề nghị:

1. Sở Tư pháp cho góp ý Dự thảo và các nội dung liên quan, trước khi trình lại Sở Tư pháp thẩm định (nếu có);

2. Sở Tài chính cho ý kiến góp ý Dự thảo và các nội dung liên quan;

3. UBND thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Diễn Châu:

- Chỉ đạo các ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn góp ý dự thảo Quyết định ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư (trường hợp không có ý kiến góp ý coi như thống nhất Dự thảo);

- Tổng hợp ý kiến góp ý Dự thảo của các chung cư trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo trong đó cần làm rõ: số lượng nhà chung cư lấy ý kiến; số lượng nhà chung cư không có ý kiến góp ý coi như thống nhất Dự thảo; số lượng nhà chung cư có ý kiến góp ý và nội dung góp ý Dự thảo; số lượng nhà chung cư có chi phí dịch vụ quản lý, vận hành thực tế cao hơn mức tối đa 8.000 đồng/m²/tháng để kiểm tra, làm rõ (nếu có).

- Góp ý Dự thảo và các nội dung liên quan theo thẩm quyền.

3. Văn phòng UBND tỉnh cho đăng tải Dự thảo lên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh để các đối tượng liên quan góp ý (theo đúng quy định tại Khoản 6, Điều 10 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ).

Văn bản góp ý của các đơn vị đề nghị gửi về Sở Xây dựng **trước ngày 22/3/2023** và gửi thêm 01 bản mềm qua hộp thư điện tử ngocxsdna@gmail.com để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh (thông tin chi tiết khác đề nghị liên hệ ông Lê Anh Ngọc - Phó Trưởng Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng, số điện thoại: 0947.268.118)./.ngoc

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (B/c);
- Phó Giám đốc Vũ Tuấn Dũng;
- Phòng KT&VLXD;
- Phòng QLN &TTBĐS (p/h);
- Văn Phòng Sở (đăng lên cổng TTĐT);
- Lưu: VT.

ngoc



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Tuấn Dũng

Số: /2023/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành,
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số/TTr-SXD ngày ... tháng năm 2023.

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 để áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 106 Luật nhà ở;

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: nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà chung cư xã hội chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh;

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

c) 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

Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhà chung cư không có thang máy	700	5.000
Nhà chung cư có thang máy	1.300	8.000

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ 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 chung cư có các khoản thu kinh doanh dịch vụ từ các diện tích thuộc phần sở hữu chung thì phải được tính để bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư nhằm giảm giá dịch vụ nhà chung cư và có thể thu giá dịch vụ thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn 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 có liên quan. Xử lý 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 làm cho khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 2 của Quyết định này không còn phù hợp thì Sở

Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh.

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

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.

3. Chủ đầu tư; đơn vị quản lý, vận hành; Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm:

a) Căn cứ vào khung giá quy định tại Khoản 2 Điều 2 Quyết định này, chủ đầu tư, Ban quản trị, 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 30 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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.

4. 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 Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng ... năm 2023 và thay thế Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh về việc quy định mức giá dịch vụ tối đa đối với nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp; (báo cáo)
- Thường trực Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh (để giám sát);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, CN (TP, N.A.Tuấn).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hồng Vinh