

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm
pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

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

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

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý
nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm
pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày
14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp
thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm
2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành
văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định
số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng
Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9816/TTr-SXD-QLN&CS ngày 17 tháng 10 năm 2024.

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 được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

Áp dụng cho việc thu phí quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023;

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 Thành phố ban hành;

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 tài sản công 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; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư hoặc được thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ, phần sở hữu riêng khác trong nhà chung cư.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn Thành phố;
- b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư (*sau đây gọi tắt là chủ đầu tư*), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ;
- d) 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	600	3.500
- Nhà chung cư có thang máy	1.800	7.000

Mức giá trong khung giá quy định tại khoản 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 Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chưa bao gồm thuế suất giá trị gia tăng (nếu có).

2. Các chi phí cấu thành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư: bao gồm các chi phí để thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

3. Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hàng tháng, cụ thể: *“Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó”*.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc về quản lý giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công và báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết.

b) Hướng dẫn, kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã, chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

c) Báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công tại địa phương gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận, huyện kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trong quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

b) Đơn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

a) Căn cứ vào khung giá quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, 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 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo Quyết định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cùng các quy định pháp luật khác có liên quan;

c) 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 chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

d) Tổ chức thu, chi, hạch toán giá dịch vụ nhà chung cư thuộc tài sản công và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước;

đ) Báo cáo đột xuất hoặc định kỳ trước ngày 05 tháng 12 hàng năm theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã.

e) Niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ 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.

5. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

a) Trên cơ sở khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trong Quyết định này, chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã (sau khi đã thống nhất giá dịch vụ) để theo dõi, kiểm tra.

b) Tổ chức quản lý, vận hành và đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự 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.

c) Thực hiện 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.

d) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh

ng nghiệp quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định; niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ 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.

Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư thì doanh nghiệp quản lý vận hành được tạm thu theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

đ) Báo cáo tình hình thực hiện về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo định kỳ hàng năm (*trước ngày 05 tháng 12*) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

6. Trách nhiệm Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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 khoản 4 Điều này và Điều 30 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 11/2018/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện và thành phố Thủ Đức, phường - xã - thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực HĐND/TP;
- Đoàn ĐBQH Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Tư pháp;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- Thành viên UBND/TP;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng ĐT, KT, DA, NCPC, TTCB;
- Lưu: VT, (ĐT-Đ).

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

Bùi Xuân Cường

