

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 11/2018/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2018

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;

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 về 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 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định

của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 2742/SXD-QLN&CS ngày 05 tháng 3 năm 2018 và Tờ trình số 20331/TTr-SXD-QLN&CS ngày 27 tháng 12 năm 2017, ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 1242/STP-VB ngày 07 tháng 02 năm 2018).

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 sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 106 Luật Nhà ở;

- Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở 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 giữa các chủ thể thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

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; đã thống nhất về giá dịch vụ quản lý tại Hội nghị nhà chung cư; đã có thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan quản lý nhà ở sở hữu nhà nước 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 (sau đây gọi tắt là Ban quản trị), 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. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. 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.

2. 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	500	3.000
- Nhà chung cư có thang máy	1.500	6.000

Mức giá trong khung giá quy định tại khoản này chưa có các dịch vụ gia tăng (tắm hơi, bể bơi, internet, sân tennis, truyền hình cáp hoặc các dịch vụ gia tăng khác) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

3. Trường hợp doanh nghiệp 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 kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. 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 Điều 10 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.

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.

5. Chủ đầu tư, Ban quản trị, 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:

$$\begin{array}{l} \text{Kinh phí quản lý vận} \\ \text{hành nhà chung cư} \\ \text{của chủ sở hữu,} \\ \text{người sử dụng} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá dịch vụ quản lý} \\ \text{vận hành nhà chung} \\ \text{cư (đồng/m}^2\text{/tháng)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Phần diện tích (m}^2\text{) sử} \\ \text{dụng căn hộ hoặc diện} \\ \text{tích khác không phải căn} \\ \text{hộ trong nhà chung cư} \end{array}$$

6. 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 5 Điều này và 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 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 sở hữu nhà nước và báo cáo, đề xuất 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 trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước.

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước 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 quận, 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 trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị báo cáo tình hình quản lý tài chính về

dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quản lý;

c) Định kỳ trước ngày 15 tháng 12 hàng năm, Ủy ban nhân dân quận, huyện có văn bản báo cáo tình hình quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quản lý gửi về Sở Xây dựng.

d) Tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng về thỏa thuận giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

đ) 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 sở hữu nhà nước 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 phường, xã, thị trấn

a) Báo cáo tình hình quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân quận, huyện;

b) 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 trong quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quản lý;

c) Đôn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước.

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

a) Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định này và 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 cùng các quy định pháp luật khác có liên quan;

b) 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.

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

d) 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 quận, huyện và Ủy ban nhân phường, xã, thị trấn.

đ) 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

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, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân quận, huyện và Ủy ban nhân phường, xã, thị trấn (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 có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh 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 2 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 quận, huyện theo định kỳ hàng năm (trước ngày 05 tháng 12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở -

ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trần Vĩnh Tuyền