

Số: /2025/QĐ - UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP 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 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà ở của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 82/TTr-SXD ngày 30/10/2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư 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 trên địa bàn tỉnh.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

4. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. 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 sàn sử dụng/tháng

STT	Loại nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	1.000	7.100
2	Nhà chung cư có thang máy	2.800	12.600

2. Mức giá trong khung giá trên được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật số 27/2023/QH15 và khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

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.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn, kiểm tra và theo dõi việc tổ chức thực hiện khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan. Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định.

b) Khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh cho phù hợp.

2. Các Sở, ban, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn Quyết định này đến các tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn;

b) Theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, giải quyết;

c) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 15, khoản 5 Điều 16 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật có liên quan.

d) Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định; giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà ở của Bộ Xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án nhà chung cư:

Có trách nhiệm tổ chức xác định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và đề xuất hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua. Trường hợp chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu, chủ đầu tư có trách nhiệm thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:

Có trách nhiệm thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của pháp luật.

6. Ban quản trị nhà chung cư:

Thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện quản lý vận hành của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với hội nghị nhà chung cư theo quy định.

7. 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. Thực hiện quy chế quản lý, vận hành nhà chung cư; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh vệ sinh môi trường trong khu nhà chung cư.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2025.

2. Bãi bỏ Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 5;
- Vụ Pháp luật - Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý XLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bắc Ninh;
- Báo và Phát thanh truyền hình tỉnh;
- Các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh;
- UBND các phường, xã;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTN, THĐT, KTTH, TTTT tỉnh (đăng công báo);
- Lưu: VT, KTN_{Hải}.

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

Phạm Văn Thịnh