

Lai Châu, ngày tháng 4 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH QUY ĐỊNH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LAI CHÂU

DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Quyết định này quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở, để áp dụng cho các trường hợp sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none">Làm cơ sở thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lai Châu.Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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 đơn vị quản lý vận hành được tạm thu theo mức phí dịch vụ áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ ban hành theo Quyết định này.	<p>Đảm bảo quy định trên phạm vi địa bàn tỉnh Lai Châu, phù hợp với nội dung khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở giao địa phương quy định cụ thể; áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý, vận hành và sử dụng nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh.</p>

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Đảm bảo tính thống nhất, ổn định của văn bản phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, dự thảo đã quy định đối tượng là các chủ thể tham gia trong lĩnh vực quản lý, vận hành, sử dụng nhà ở chung cư.

Điều 3. Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

STT	Loại nhà	Giá tối thiểu (Đồng/m ² sàn/tháng)	Giá tối đa (Đồng/m ² sàn/tháng)
1	Nhà chung cư không có thang máy	3.000	5.800
2	Nhà chung cư không có thang máy	5.400	13.600

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở, cụ thể: 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

Căn cứ phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Phụ lục VII kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng đã dự thảo khung giá đối với 02 loại nhà chung cư có thang máy và không có thang máy. Có phụ lục thuyết minh chi tiết phương pháp tính giá kèm theo.

<p>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.</p>	
<p>Điều 4. Tổ chức thực hiện</p> <p>1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo công khai khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này; khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội hoặc chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tăng/giảm từ 10% trở lên so với khung giá ban hành kèm theo Quyết định này, thực hiện rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân các phường, xã tổ chức tuyên truyền, phổ biến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này đến các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; tổng hợp báo cáo các vướng mắc, phát sinh, đề xuất, kiến nghị liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.</p> <p>3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; định kỳ rà soát, đề xuất điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có), gửi Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân các</p>	<p>Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ của các sở ngành, địa phương, Sở Xây dựng dự thảo quy định trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện sau khi quyết định được ban hành phù hợp chức năng nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân.</p>

<p>phường, xã để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật và Quyết định này.</p> <p>5. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 30 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 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.</p>	
<p>Điều 5. Điều khoản thi hành</p> <p>1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.</p> <p>2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành 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.</p>	<p>Quy định thời gian có hiệu lực của văn bản theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 71 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ. Đồng thời quy định các chủ thể có trách nhiệm thi hành Quyết định sau khi ban hành.</p>