

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 44/2024/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 18 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định chi tiết một số nội dung về phát triển, quản lý nhà ở và
kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 16 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 22 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

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

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD;

Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3387/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2024;

Căn cứ Thông báo số 347/TB-UBND ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 73 - khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về phát triển, quản lý nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp, kiểm tra thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Công an tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ đầu tư dự án; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Võ Văn Minh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****QUY ĐỊNH**

**Chi tiết một số nội dung về phát triển, quản lý nhà ở và
kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương**
(Kèm theo Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết một số điều tại:

1. Luật Nhà ở năm 2023 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), gồm:

a) Khoản 4 Điều 5 quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị;

b) Điểm c khoản 3 Điều 57 quy định về điều kiện đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân;

c) Khoản 2 Điều 120 quy định về việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở;

d) Khoản 7 Điều 151 quy định về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (sau đây gọi là Luật Kinh doanh bất động sản) và Nghị định hướng dẫn thi hành:

a) Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về việc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh thực hiện thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Khoản 5 Điều 74 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về trách nhiệm của các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương;

c) Khoản 2 Điều 24 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 94/2024/NĐ-CP) quy định về xây dựng và ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng vận hành, giao dịch về nhà ở; kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương.
2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 3. Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị**

1. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đáp ứng yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Luật Nhà ở và được thể hiện trong danh mục vị trí, khu vực phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
2. Thuộc khu vực định hướng phát triển đô thị nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch chung đô thị mới được phê duyệt, trừ trường hợp phát triển nhà ở của cá nhân.
3. Thuộc khu vực tiếp giáp khu, cụm công nghiệp hoặc quy hoạch phát triển khu, cụm công nghiệp, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường với khu sản xuất trong khu, cụm công nghiệp.
4. Đối với các khu vực còn lại, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.

Điều 4. Quy định về điều kiện đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân

1. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở. Trong đó, tiêu chí đánh giá đáp ứng yêu cầu về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy thực hiện theo Quy định này.
2. Điều kiện tối thiểu cần đáp ứng về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023; quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương được duyệt; yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Điều 5. Quy định về việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

1. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) trong việc phối hợp cung cấp thông tin nhà ở:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nhà ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng.

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, đăng ký thay đổi về nhà ở gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, đăng ký thay đổi về nhà ở gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký của cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện: Chỉ đạo các phòng chuyên môn trực thuộc thực hiện việc phối hợp cung cấp thông tin và lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Cơ quan quản lý nhà ở:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

b) Phòng Quản lý đô thị cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn.

3. Thông tin cung cấp: Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin có văn bản gửi cơ quan, đơn vị tiếp nhận thông tin qua phần mềm quản lý văn bản dùng chung của tỉnh kèm theo:

a) Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Danh sách tổng hợp theo Phụ lục kèm theo Quyết định này, kèm tệp tin định dạng excel;

d) Thông tin về nhà ở theo quy định tại Điều 5 Quy định này được định dạng tệp tin pdf.

4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hàng quý.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo.

Điều 6. Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối tượng áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

c) Ban quản trị nhà chung cư;

d) Chủ đầu tư dự án.

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

TT	Loại nhà	Mức giá tối thiểu (đồng/m ² /tháng)	Mức giá tối đa (đồng/m ² /tháng)
1	Nhà chung cư xã hội	4.000	6.000
2	Nhà chung cư thương mại	4.090	18.000

3. Căn cứ vào khung giá quy định tại khoản 2 Điều này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tính toán, xác định các chi phí để thực hiện các công việc theo quy định trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư và phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 151 của Luật Nhà ở.

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 kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này. Việc hạch toán các khoản thu này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch các khoản thu này, thông qua Hội nghị nhà chung cư hàng năm, để cư dân giám sát và tạo sự đồng thuận.

4. Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và 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 của chủ sở hữu, người sử dụng

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đồng/m²/tháng)

x

Phần diện tích (m²) sử dụng căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông (m²) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này, không bao gồm các khoản kinh phí quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở.

5. 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.

6. Việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;
- b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng 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 thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

Điều 7. Xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP

1. Sở Xây dựng:
- a) Là cơ quan đầu mối tổng hợp các báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho Bộ Xây dựng (Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản);
- b) Thực hiện các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP;
- c) Thực hiện việc cập nhật vào hệ thống thông tin, dữ liệu lên Cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đối với các thông tin, dữ liệu quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP do các cơ quan, đơn vị có liên quan chia sẻ, cung cấp;

d) Lập kế hoạch, dự toán kinh phí hàng năm từ ngân sách tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh để cấp kinh phí thực hiện điều tra, thu thập thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn;

đ) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng về việc cập nhật, cung cấp và chia sẻ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

2. Các cơ quan, đơn vị thực hiện việc báo cáo bằng văn bản định kỳ theo điểm b khoản 6 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP quy định về các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo các biểu mẫu gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, bao gồm:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngoài các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu 12.

Quyết định đầu tư, chứng nhận đầu tư đối với các loại dự án bất động sản ngoài các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu số 13.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin, dữ liệu về tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Biểu mẫu số 20.

c) Các cơ quan, các tổ chức hành nghề công chứng, chứng thực thực hiện việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu 14.

d) Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh:

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu 12.

Quyết định đầu tư, chứng nhận đầu tư đối với các loại dự án bất động sản trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo Biểu mẫu số 13.

Cung cấp và cập nhật danh sách các Chủ đầu tư các dự án bất động sản trong các khu công nghiệp gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, cung cấp tài khoản và hướng dẫn truy cập, kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu trên hệ thống.

đ) Cục Thống kê tỉnh chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về số về kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở, kết quả điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ trên địa bàn tỉnh trong vòng 15 ngày kể từ ngày có kết quả điều tra và đột xuất khi được đề nghị.

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Đất ở để đầu giá và tình hình đầu giá đất ở của các dự án đầu tư công xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo Biểu mẫu số 15.

Nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn theo Biểu mẫu số 21.

Số lượng, diện tích nhà ở công vụ hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo Biểu mẫu số 22.

Chương trình hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn theo chương trình mục tiêu quốc gia quy định tại khoản 8 Điều 6 của Nghị định theo Biểu mẫu số 23.

Cung cấp và cập nhật danh sách các Chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn ngoài các khu công nghiệp gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, cung cấp tài khoản và hướng dẫn truy cập, kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu trên hệ thống.

g) Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc đề nghị của Sở Xây dựng.

3. Các Chủ đầu tư các dự án bất động sản thực hiện việc cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Hình thức cung cấp thông tin, dữ liệu: Thực hiện theo hình thức trực tuyến thông qua Cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Nội dung cung cấp thông tin, dữ liệu: Theo các biểu mẫu quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP.

4. Các Sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn thực hiện việc báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo Biểu mẫu số 17.

5. Thời hạn chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thực hiện quy định tại Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP.

6. Hình thức và nơi nhận báo cáo thông tin, dữ liệu

a) Hình thức gửi báo cáo: Bằng văn bản và bằng tệp dữ liệu điện tử. Sau khi các đơn vị được triển khai thực hiện báo cáo qua phần mềm dùng chung của Bộ Xây dựng, các đơn vị thực hiện báo cáo qua phần mềm dùng chung;

b) Nơi nhận báo cáo: Sở Xây dựng, Tầng 7, Tháp A, Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có), trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết theo quy định;

b) Xây dựng kế hoạch, tổ chức tập huấn triển khai Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

c) Triển khai lập, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định;

d) Chủ trì, phối hợp hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong công tác cấp phép xây dựng, đảm bảo theo Quy định này đối với cá nhân đầu tư phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở;

đ) 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 trên địa bàn tỉnh;

e) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường ảnh hưởng đến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 6 Quy định này, riêng đối với nhà ở thuộc tài sản công, thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, không còn phù hợp với thực tế. Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

g) Tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản, chủ trì tổ chức thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Triển khai thực hiện quy định phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở theo Điều 5 Quy định này;

b) Triển khai thực hiện quy chế phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

c) Tổng hợp, báo cáo các vướng mắc, khó khăn (nếu có) trong công tác phối hợp cung cấp thông tin nhà ở, thị trường bất động sản gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Công an tỉnh:

a) Phối hợp trong công tác thẩm định cấp phép xây dựng nhà ở do cá nhân đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở;

b) Tăng cường kiểm tra, phối hợp chính quyền địa phương trong công tác đảm bảo an toàn phòng cháy đối với công trình nhà ở nhiều tầng do cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn;

c) Tổng hợp, báo cáo các vướng mắc, khó khăn (nếu có) trong công tác phối hợp gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan: theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao, triển khai thực hiện quy chế phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở trên địa bàn.

2. Việc cấp phép xây dựng cho các cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở, thì phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất ở, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và theo Quy định này.

3. Tăng cường kiểm tra, phối hợp lực lượng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ để phát hiện, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, phòng cháy, chữa cháy của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác đầu tư, phát triển nhà ở trên địa bàn.

4. 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, định kỳ báo cáo trước ngày 15 tháng 12 hàng năm.

5. Giải quyết tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn.

6. Chỉ đạo phòng chuyên môn trực thuộc trong công tác phối hợp cung cấp thông tin nhà ở để thiết lập, lưu trữ hồ sơ theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

7. Tổng hợp, báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương (nếu có); lĩnh vực đầu tư, phát triển nhà ở trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

8. Triển khai thực hiện quy chế phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Báo cáo tình hình quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp 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 trên địa bàn quản lý.

3. Phối hợp, tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn.

4. Phối hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng trong công tác trật tự xây dựng nhà ở trên địa bàn.

Điều 11. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư căn cứ quy định của Luật Nhà ở, khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này, để tính toán lập phương án mức thu giá dịch vụ để làm cơ sở ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê căn hộ; hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với trường hợp nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu.

2. Triển khai thực hiện quy chế phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 12. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Đảm bảo điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 Luật Nhà ở.

3. 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.

4. 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.

5. Chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo hướng dẫn pháp luật để trình Chủ đầu tư (nếu có), Ban quản trị nhà chung cư để xem xét, thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng trên cơ sở mức giá dịch vụ đã được xác định theo quy định. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được tạm thu theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 13. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát và phản ánh các phát sinh (nếu có) trong thực hiện các công việc liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã được ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với hội nghị nhà chung cư theo quy định và 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.

2. Báo cáo tình hình thực hiện về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo định kỳ hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu./.

PHỤ LỤC: BIỂU MẪU CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

(Kèm theo Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

DANH SÁCH TỔNG HỢP THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Kỳ cung cấp: Quý/năm

1. Đơn vị cung cấp thông tin, dữ liệu:

2. Đơn vị tiếp nhận thông tin, dữ liệu:

3. Nội dung thông tin, dữ liệu cung cấp:

Stt	Tên chủ sở hữu	Đối tượng sở hữu				Địa chỉ nhà ở	Loại nhà ở		Diện tích (m ²)			Thông tin nguồn gốc sở hữu ¹	Ghi chú
		Tổ chức trong nước	Tổ chức nước ngoài	Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài	Cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài		Riêng lẻ	Nhà chung cư	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1													
2													
3													

..., ngày..... thángnăm...

ĐƠN VỊ CUNG CẤP THÔNG TIN

(Ký tên, đóng dấu)

¹ Điền thông tin các thông tin các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở