

Số: 03 /2022/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 07 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 6 năm 2020;

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 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 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP
ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi
hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ
Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số
99/2015/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ
Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-
BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng
02 năm 2016;

ct

Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17 tháng 02 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 197/TTr-SXD ngày 05/11/2021; Văn bản thẩm định số 3097/STC-GCS ngày 31/8/2021 của Sở Tài chính; các Báo cáo thẩm định: số 201/BC-STP ngày 28/10/2021, số 258/BC-STP ngày 29/11/2021 của Sở Tư pháp.

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:

- Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng 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; chung cư là nhà ở 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) Người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

b) Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố.

c) 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.

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	1.400	5.000
Nhà chung cư có thang máy	3.800	10.400

a) Mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với phần diện tích sử dụng kinh doanh, dịch vụ bằng mức khung giá trên nhân hệ số K từ 1,5 đến 2 và hệ số K được đơn vị quản lý vận hành xác định trên cơ sở quy mô, chức năng và vị trí nhà chung cư.

b) Mức giá trong khung giá quy định tại khoản này 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; 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).

2. Trường hợp doanh nghiệp hoặc hợp tác xã 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 quản lý vận hành nhà chung cư và có thể thu kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước căn cứ Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, điều kiện hạ tầng kỹ thuật của chung cư để xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đảm bảo cơ sở tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với từng khu nhà chung cư; gửi Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư làm cơ sở tổ chức thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ người sử dụng nhà chung cư. Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức niêm yết công khai thông tin về mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Quyết định này và Điều 31 Quy chế



2/04

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 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 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 Sở Tài chính:

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của 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 quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, 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 trên địa bàn quản lý;

c) Báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư tại địa phương gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

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

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn:

a) Báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trong quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

c) Đơn đốc, kiểm tra 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.

5. 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 quản lý vận hành 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 việc thu, chi liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân các quận, huyện và Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố;

đ) Niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ quản lý vận hành 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.

6. Trách nhiệm của Ban quản trị:

a) Thực hiện nhiệm vụ theo quy định khoản 3 Điều 2 của Quyết định này.

b) Trong trường hợp nhà chung cư do Ban quản trị trực tiếp quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 5 Điều này.

c) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì doanh nghiệp hoặc hợp tác xã 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.



d) Thực hiện chế độ báo cáo theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều 104 Luật Nhà ở 2014 và Điều 41 Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 01 năm 2022.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL của Bộ Tư pháp;
- TTTU, TT HỘNDTP;
- Ủy ban MTTQ VN TP;
- Đoàn ĐBQH TP;
- CT, các PCT UBNDTP;
- Sở Tư pháp;
- UBND các quận, huyện;
- UBND các phường, xã, thị trấn;
- Công báo TP, Công TTĐT TP;
- Đài PTTH HP, Báo HP;
- CPVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, NC&KTGS;
- CV: GT2, XD;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Đức Thọ