

Số: ~~4520~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án giá dịch vụ nhà chung cư và ban hành giá trần
giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội khoá 11;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản;

Căn cứ Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 ngày 26/4/2002 của Quốc hội khoá 10 và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 154/2010/TT-BTC ngày 01/10/2010 của Bộ Tài chính về việc Về việc ban hành Quy chế tính giá tài sản, hàng hóa, dịch vụ;

Căn cứ Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 13/3/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập tổ công tác liên ngành xây dựng giá các loại dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Liên ngành : Xây dựng - Tài chính - Tài nguyên và Môi trường - Cục Thuế Hà Nội tại tờ trình số 4287/TTr-XD-TC-TNMT-CT ngày 24/6/2011,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Phê duyệt Đề án giá dịch vụ nhà chung cư cụ thể như sau :

Nội dung của Đề án gồm 05 phần, trong đó : Phần 1 - Sự cần thiết và mục tiêu của đề án; Phần 2 - Phân tích thực trạng, vấn đề cần giải quyết; Phần 3 - Kết quả khảo sát, đánh giá; Phần 4 - Nguyên tắc xây dựng giá dịch vụ nhà chung cư, đề xuất loại dịch vụ xây dựng giá dịch vụ nhà chung cư; Phần 5 - Tổ chức thực hiện Đề án giá dịch vụ nhà chung cư.

Điều 2. Ban hành bảng giá dịch vụ nhà chung cư :

1. Ban hành kèm theo Quyết định này bảng giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo quy định tại Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư (chi tiết trong phụ lục kèm theo Quyết định này).

2. Mức giá dịch vụ nhà chung cư là mức tối đa tương ứng với dạng nhà chung cư, loại dịch vụ và thành phần công việc được nêu chi tiết tại bảng giá.

Mức giá được áp dụng tạm thời trong 1 năm kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

3. Trường hợp giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ đã có thỏa thuận về các điều kiện liên quan đến giá dịch vụ nhà chung cư thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

Các loại dịch vụ chưa có hoặc có nhưng chưa đủ thành phần công việc (về tần suất, chất lượng) trong giá dịch vụ nhà chung cư được ban hành theo quyết định này, thì người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp tổ chức quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ có trách nhiệm thỏa thuận với nhau theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện :

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Hà Nội và các ngành có liên quan : Tiếp nhận, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý giá dịch vụ nhà chung cư; lập kế hoạch kiểm tra việc thực hiện quản lý giá dịch vụ nhà chung cư làm cơ sở xây dựng điều chỉnh giá dịch vụ nhà chung cư phù hợp với tình hình thực tế, trình UBND Thành phố xem xét, quyết định.

Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất bố trí kinh phí để triển khai thực hiện công việc nêu trên gửi Sở Tài chính thẩm định, xử lý theo quy định.

- Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã : Tổng hợp các phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ nhà chung cư tại địa phương để kịp thời báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

Phê duyệt giá dịch vụ nhà chung cư khi có tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn và báo cáo kết quả về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở : Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Chủ đầu tư; Tổ chức, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các tổ chức, cá nhân có liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- TT HĐND Thành phố;
- CT UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các báo : KTĐT, HNM, ĐPTTHHN;
- Các PCVP, Phòng chuyên viên;
- Lưu : VT (3b), KT_c (2b).

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



Nguyễn Duy Tường

Phụ lục

BẢNG GIÁ DỊCH VỤ NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 9520/QĐ-UBND ngày 29/9/2011 của UBND thành phố Hà Nội)

TT	Loại nhà chung cư	Giá ở/m ² /tháng	Thành phần công việc
1	Nhà chung cư không có thang máy.	2.400	Quét dọn, vệ sinh diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn (1 ngày/ 1 lần); Quản lý, vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà theo quy định của nhà sản xuất và chuyên ngành; Thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần); Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà.
2	Nhà chung cư có thang máy - mức thiết yếu	3.100	Quét dọn, vệ sinh diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn (1 ngày/1 lần); Quản lý, vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (gồm cả thang máy, máy phát điện, hệ thống kỹ thuật khác) theo quy định của nhà sản xuất và chuyên ngành; Tổ chức diễn tập an toàn phòng chống cháy, nổ (1 năm/1 lần); Thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần), Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà.
3	Nhà chung cư có thang máy - mức mở rộng	4.000	Quét dọn, vệ sinh diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn (1 ngày/ 1 lần); Quản lý, vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (gồm cả thang máy, máy phát điện, hệ thống camera an ninh, doorphone, hệ thống kỹ thuật khác) theo quy định của nhà sản xuất và chuyên ngành; Tổ chức diễn tập an toàn phòng chống cháy, nổ (1 năm/1 lần); Thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần); Tổ chức phun thuốc diệt côn trùng (1 năm/1 lần) Chăm sóc cây xanh thảm cỏ thuộc khuôn viên nhà chung cư; Lễ tân trực theo giờ hành chính; Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà.

Ghi chú :

1. Giá trên đã bao gồm chi phí để thực hiện hoàn chỉnh các thành phần công việc; chi phí quản lý chung (gồm cả chi phí cho Ban quản trị); lợi nhuận của doanh nghiệp; thuế VAT và chưa tính đến nguồn thu để bù đắp chi phí dịch vụ nhà chung cư theo đặc thù của từng dự án.

Việc xác định giá dịch vụ chung cư của tòa nhà cụ thể phải căn cứ theo đặc thù (từ nguồn thu kinh doanh thuộc phân sở hữu chung của tòa nhà, từ thỏa thuận của các bên liên quan hoặc từ điều kiện hạ tầng, môi trường...) để xác định cho phù hợp.

2. Diện tích tính giá là diện tích theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (nếu đã có) hoặc theo hợp đồng mua bán căn hộ nếu chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

3. Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà chung cư chịu trách nhiệm 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.