

Số: *g* /2019/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày *28* tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2202/SXD-QLN ngày 30/9/2019; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 498/BC-STP ngày 27/9/2019.

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:

- Áp dụng cho việc thu phí quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh 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 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) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

b) 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. Giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư:

- Nhà chung cư có sử dụng thang máy: Giá dịch vụ tối thiểu 1.500 đồng/m²/tháng; Giá dịch vụ tối đa 8.000 đồng/m²/tháng.

- Nhà chung cư không sử dụng thang máy: Giá dịch vụ tối thiểu 1.000 đồng/m²/tháng; Giá dịch vụ tối đa 4.500 đồng/m²/tháng.

Mức giá trong khung giá quy định tại khoản này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các dịch vụ cao cấp không thuộc phần sở hữu chung (tắm hơi, bể bơi, internet, sân tennis, truyền hình cáp hoặc các dịch vụ gia tăng khác).

2. Căn cứ vào khung giá quy định tại Khoản 1 Điều 2 Quyết định này, Chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 30 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện.

3. Trường hợp doanh nghiệp 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.

4. Các chi phí cấu thành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư: Bao gồm các chi phí để thực hiện các công việc theo quy định tại Điều 10 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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.

5. Chủ đầu tư, Ban quản trị, 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:

$$\begin{array}{l} \text{Kinh phí quản lý} \\ \text{vận hành nhà} \\ \text{chung cư của chủ} \\ \text{sở hữu, người sử} \\ \text{dụng} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá dịch vụ quản lý vận} \\ \text{hành nhà chung cư} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/tháng)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Phần diện tích (m}^2\text{) sử dụng} \\ \text{căn hộ hoặc diện tích khác} \\ \text{không phải căn hộ trong} \\ \text{nà chung cư} \end{array}$$

6. 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 5 Điều này và Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

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 các quy định hiện hành có liên quan. Xử lý hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này.

b) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm làm cho khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 2 của Quyết định này không còn phù hợp thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ nhà chung cư tại địa phương gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

3. Chủ đầu tư; đơn vị quản lý, vận hành; Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm:

a) 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 nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.


b) 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.

c) Định kỳ 06 tháng báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2019.

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VB QPPL-Bộ Tư Pháp;
- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Như Điều 3;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Website tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh Hà Tĩnh;
- Trung tâm TT-CB-TH;
- Lưu: VT, XD₁. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Tiến Hưng