

Số: **42** /2022/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **08** tháng **9** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

*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 Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*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 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 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 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;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 02/2016/TT-BXD
ngày 15 tháng 02 năm 2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà
chung cư; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 về việc
hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP
của Chính phủ; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 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; Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn
phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư
theo Quyết định này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Nam cho các trường
hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

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.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Chủ sở hữu 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. 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	700	5.000
Nhà chung cư có thang máy	2.000	10.000

2. Mức giá trong khung giá xây dựng trên nguyên tắc nêu tại Điều 106 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Điều 2 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.

3. Mức giá trong khung giá 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).

Mức giá trên chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ của nhà chung cư. Trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ nhà chung cư.

4. 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.

5. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định, quản lý giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư căn cứ quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và 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 để tổ chức thực hiện.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan 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 của pháp luật có liên quan. Giải quyết theo thẩm quyền 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;

Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng, hoặc giảm dẫn đến khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 2 Quyết định này không còn phù hợp, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các ngành, đơn vị có 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:

a) Tổ chức quản lý, vận hành theo quy định pháp luật 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 cư 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) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi 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 **19** tháng 9 năm 2022.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. ~~TM~~

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, các CV;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Công TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, GTXD. **(CV)**

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



Nguyễn Anh Chúc