

Số: /2025/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3817/SXD-QLQHKT&NO ngày 26/6/2025 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại văn bản số 1385/BC-STP ngày 13/5/2025 và văn bản số 1743/STP-VBTT ngày 18/6/2025

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định 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 tài sản công trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại Điều 151 Luật Nhà ở.

- Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công 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 do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh;
- b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư (*sau đây gọi tắt là chủ đầu tư*), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ;
- 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 như sau:

Loại nhà chung cư	Giá tối thiểu (đồng/m²/tháng)	Giá tối đa (đồng/m²/tháng)
Nhà chung cư không có thang máy	4.200	6.000
Nhà chung cư có thang máy	6.200	8.200

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nói trên đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng; không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Khung giá dịch vụ trên chưa bao gồm nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung 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 quản lý vận hành nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

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 tài sản công và báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

b) Hướng dẫn, 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 tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

c) Tổ chức xây dựng, tham mưu điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Phối hợp với Sở Xây dựng 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 tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý;

c) Báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công tại địa phương gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

a) Trên cơ sở khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trong Quyết định này, chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Thông tư số 05/2024/TT-BXD để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các xã, phường (*sau khi đã thống nhất giá dịch vụ*) để theo dõi, kiểm tra.

b) Tổ chức quản lý, vận hành và đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự cho người dân sinh sống trong nhà chung cư; đồng thời, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

c) Thực hiện 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.

d) Định kỳ hàng năm, báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

4. Trách nhiệm Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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 tại Điều 30 và Điều 41 Quy

chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày..... tháng 6 năm và thay thế Quyết định số 43/2020/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB và QLXLVPHC (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;
- Công báo tỉnh;
- Website tỉnh; Webstie Sở XD;
- Lưu: VT, KTTH.

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



Lê Huyền