

Số: 42/2023/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 08 tháng 8 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ 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 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 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 về Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc 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 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

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

*Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của 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 2432/TTr-SXD ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà*

chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Thu giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

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.

c) Quyết định này không áp dụng đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng.

#### 2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng 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 khác 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 trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

#### 1. Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư

Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup> sử dụng/tháng

Loại	Nhà chung cư không có thang máy		Nhà chung cư có thang máy	
	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
Nhà chung cư xã hội; Nhà chung cư phục vụ tái định cư; Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại; Nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ	3.700	5.800	4.400	7.100
Nhà chung cư thương mại	4.300	6.500	5.700	9.100

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng.

3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 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 và các dịch vụ cao cấp không thuộc phần sở hữu chung (như tắm hơi, bể bơi, sân tennis hoặc các dịch vụ cao cấp khác).

4. Khung giá dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này 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.

5. Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại do các bên thỏa thuận trên cơ sở tính toán thực tế các hoạt động kinh doanh dịch vụ, văn phòng và của từng vị trí nhà chung cư; Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan: tiếp nhận, tổng hợp các ý kiến trong việc quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; tổ chức xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá vật tư, nhiên liệu và chính sách tiền lương, xây dựng điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với tình hình thực tế, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

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) Căn cứ các quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng để xây dựng giá (hoặc điều chỉnh giá) dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư báo cáo Hội nghị nhà chung cư quyết định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để làm cơ sở tổ chức thực hiện.

b) Thực hiện các trách nhiệm quy định tại Điều 6, Điều 9 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng.

4. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định, quản lý giá dịch vụ nhà chung cư căn cứ quy định tại Luật Nhà ở, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng để tổ chức thực hiện.

#### **Điều 4. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17 tháng 8 năm 2023 và thay thế Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Quy định mức thu tối đa giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

#### **Điều 5. Trách nhiệm thi hành**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị tỉnh; Giám đốc Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các tổ chức, cá nhân có liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư Pháp);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- TV Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu: VT, XD

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

**Hoàng Hải Minh**