

Số: 23 /2024/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 24 tháng 5 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Phú Yên

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy  
phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính  
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 20 tháng 10 năm 2019 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan  
đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 28/TTr-SXD ngày 07 tháng 5  
năm 2024).

## 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 để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

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

b) 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.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh.
- b) 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.
- c) 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**

1. Nguyên tắc xác định

Thực hiện theo quy định tại Điều 106 Luật Nhà ở năm 2014 và được hướng dẫn tại Điều 30 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

- a) Đối với chung cư có sử dụng thang máy: Từ 7.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn đến 11.500 đồng/m<sup>2</sup> sàn.
- b) Đối với chung cư không có thang máy: Từ 6.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn đến 11.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn.

3. 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 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 quần vợt hoặc các dịch vụ cao cấp khác).

4. 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. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, kiểm tra và theo dõi việc tổ chức thực hiện khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư được ban hành tại 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, ban 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) Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

b) 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.

3. Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, vận hành, Ban quản trị nhà chung cư

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) Căn cứ vào khung giá được ban hành tại Điều 2 Quyết định này 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 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện.

c) Thực hiện thu kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

d) Tổ chức thu, chi, hạch toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

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

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

#### **Điều 4. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 03 tháng 6 năm 2024.

2. Trường hợp các văn bản quy định dẫn chiếu để áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo văn bản mới được sửa đổi, bổ sung.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Tấn Hồ**