

Số: 06 /2020/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 10 tháng 3 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

### **Ban hành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

*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 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ;*

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

*Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng 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 203/TTr-SXD ngày 10/02/2020.*

## 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 theo Quyết định này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh cho các trường hợp sau:

- Thu phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước.
- Làm cơ sở để tham khảo cho các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê, 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 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: Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà chưa cải tạo, xây dựng lại; nhà chung cư 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, 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**

*Đơn vị tính: Đồng/m<sup>2</sup> 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

Mức giá trong khung giá xây dựng trên nguyên tắc quy định tại Điều 106 Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng 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 hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

Mức giá trong khung giá này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ của nhà chung cư. Trường hợp đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư được hỗ trợ giảm giá dịch vụ hoặc có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác (kinh doanh thương mại, quảng cáo, trông giữ xe,...) thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành tính toán để bù đắp chi phí nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư và có thể thu kinh phí thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong khung này.

Trong khung giá này không bao gồm các dịch vụ như tắm hơi, bể bơi, truyền hình cáp, internet, sân tennis.

## **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 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.

b) 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 có trách nhiệm:

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 thi hành kể từ ngày 25/3/2020.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- TT TƯ, TT HĐND tỉnh;
- Cục kiểm tra VB - Bộ Tư Pháp;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, CN.XDCB, CVP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hương Giang