

Số: 12 /2022/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 4 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành
nhà chung cư trên địa bàn thành phố**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

*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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6
năm 2015; 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 của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà
chung cư;*

*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;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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:

a) Áp dụng cho việc thu phí quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 106 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.

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.

c) 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. 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 sau: nhà chung cư xã hội 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
3. Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng):

a) Nhà chung cư có thang máy: mức giá tối thiểu là 8.992 đồng/m²/tháng; mức giá tối đa là 14.922 đồng/m²/tháng.

b) Nhà chung cư không có thang máy: mức giá tối thiểu là 4.188 đồng/m²/tháng; mức giá tối đa là 6.533 đồng/m²/tháng. Trường hợp sau khi tính tổng chi phí dịch vụ quản lý vận hành hàng tháng (áp dụng đơn giá tối thiểu) nếu tổng chi phí nhỏ hơn 10.000.000 đồng/chung cư thì được tính tổng chi phí là 10.000.000 đồng/chung cư.

2. Mức giá trong khung giá xây dựng trên nguyên tắc nêu tại Điều 106 Luật Nhà ở; Điều 2 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư và Điều 30 Quy chế ban hành kèm theo 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.

a) Mức giá trên chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ của nhà chung cư (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); trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì 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.

b) Mức giá trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều này chưa có các dịch vụ gia tăng (tắm hơi, bể bơi, internet, sân tennis, truyền hình cáp hoặc các dịch vụ gia tăng khác).



c) Đối với các chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại, mức giá nêu trên chưa tính đến các chi phí của đơn vị quản lý vận hành gồm: thực hiện thu tiền thuê nhà, quản lý đối tượng thuê nhà, quản lý, thực hiện các nhiệm vụ quản lý khác đối với tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2022.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định khung giá chung về quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:
 - a) Chủ trì, phối hợp 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 sở hữu nhà nước; tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.
 - b) Hướng dẫn, triển khai thực hiện khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố tại Quyết định này.
2. Ủy ban nhân dân quận, huyện:
 - a) Thực hiện kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư 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 có liên quan.
 - b) 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.
3. Chủ đầu tư; Đơn vị quản lý, vận hành; Ban quản trị nhà chung cư chịu trách nhiệm:
 - 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) Tổ chức 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.
 - c) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện để tổng hợp, theo dõi.
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 37/2009/TT-BXD và Thông tư số 02/2016/TT-BXD để tổ chức thực hiện.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng CP (HN-TPHCM);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- CT và các PCT UBND TP (1);
- TT. UBMTTQ và các đoàn thể TP;
- Các Sở, ban ngành thành phố;
- UBND quận, huyện;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Báo Cần Thơ;
- Công báo thành phố;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- VP UBND TP (2, 3);
- Lưu: VT, KH.

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



Dương Tấn Hiển

