

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 20/2020/QĐ-UBND

*Đắk Lắk, ngày 16 tháng 6 năm 2020***QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK***Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;**Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;**Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 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 một số điều về Luật Nhà ở;**Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;**Căn cứ Thông tư số 31/2016/TT-BXD, ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư;**Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;**Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 10/01/2020 và Công văn số 1305/SXD-QLN ngày 07/5/2020.***QUYẾT ĐỊNH:****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

a) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành tại Quyết định này được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo quy định tại Điều 106 Luật Nhà ở.

- 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 theo Quyết định này.

b) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk 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.

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 quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

c) Các Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở chung cư:

Đơn vị tính: Đồng/m²thông thủy/tháng.

STT	Hạng nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá đối đa
1	Nhà Chung cư hạng A	3.000	9.000
2	Nhà Chung cư hạng B	2.000	7.000
3	Nhà Chung cư hạng C	1.000	5.000

- Khung giá trên chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ 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 nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ nhà chung cư.

- Khung giá trên 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.

2. Đối với phần diện tích sử dụng để làm việc và kinh doanh, áp dụng mức thu trên nhân với hệ số 1,2.

3. Trường hợp giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ đã có thỏa thuận về các điều kiện liên quan đến giá trị dịch vụ nhà chung cư thì thực hiện theo thỏa thuận

đó; các loại dịch vụ chưa có hoặc có nhưng chưa đủ thành phần công việc (về tần suất, chất lượng) trong giá dịch vụ nhà chung cư được ban hành theo quyết định này, thì người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp tổ chức vận hành, cung cấp dịch vụ có trách nhiệm thỏa thuận với nhau theo đúng các quy định hiện hành.

4. Kinh phí bảo trì chung cư (2% tiền bán nhà) chỉ được sử dụng cho việc bảo trì chung cư, không được sử dụng vào việc quản lý, vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh và các ngành có liên quan: Tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý giá dịch vụ nhà chung cư; lập kế hoạch kiểm tra việc thực hiện quản lý giá dịch vụ nhà chung cư làm cơ sở xây dựng, điều chỉnh giá dịch vụ nhà chung cư cho phù hợp với tình hình thực tế, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

b) Giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành; đồng thời định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh việc thu, chi liên quan đến khung giá dịch vụ nhà chung cư nếu UBND tỉnh yêu cầu.

c) Kiểm tra, giám sát việc thu, chi tài chính về quản lý vận hành do đơn vị quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

d) Tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh để giải quyết những khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và 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 UBND 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. Đơn vị quản lý, vận hành có 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 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 kể từ ngày 30/6/2020, thay thế Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 21/3/2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý vận hành và sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Nghị