|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2023/QĐ-UBND | *Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2023* |

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Mức thu tối đa 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 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 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*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=177/2013/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=149/2016/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số*[*177/2013/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=177/2013/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN+BXD ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế 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 /TTr-SXD ngày tháng 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:Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí 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.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

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. Quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

1. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư

Đơn vị tính: đồng/m2 sử dụng/tháng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Loại** | **Nhà chung cư không có thang máy** | **Nhà chung cư có thang máy** |
| Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước | 5.700 | 7.000 |
| Nhà chung cư thương mại | 6.400 | 9.000 |

2. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư xây dựng trên nguyên tắc nêu tại Điều 106 [Luật Nhà ở](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-nha-o-2014-91352-d1.html); Điều 30 [Thông tư số 02/2016/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-02-2016-tt-bxd-bo-xay-dung-103268-d1.html) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế, quản lý sử dụng nhà chung cư;  Điều 2 [Thông tư số 37/2009/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-37-2009-tt-bxd-bo-xay-dung-48118-d1.html) ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

3. Mức thu tối đa 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.

4. Mức thu tối đa 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).

 5. Mức thu tối đa 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.

6. 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](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-nha-o-2014-91352-d1.html), [Thông tư số 02/2016/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-02-2016-tt-bxd-bo-xay-dung-103268-d1.html) ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; [Thông tư số 28/2016/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/giao-duc/thong-tu-28-2016-tt-bxd-bo-xay-dung-111598-d1.html) ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và [Thông tư số 37/2009/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-37-2009-tt-bxd-bo-xay-dung-48118-d1.html) ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng để tổ chức thực hiện.

**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 UBND 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 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. 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](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-02-2016-tt-bxd-bo-xay-dung-103268-d1.html) ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và [Thông tư số 37/2009/TT-BXD](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-37-2009-tt-bxd-bo-xay-dung-48118-d1.html) 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](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-37-2009-tt-bxd-bo-xay-dung-48118-d1.html) ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng.

**Điều 4. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng 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.** 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 UBND 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);- TV Tỉnh ủy;- TT. HĐND tỉnh;- CT và các PCT UBND tỉnh;- Công báo tỉnh;- VP: CV TC, NĐ, TH; **SỞ XÂY DỰNG** - Lưu: VT, LT **Trình ký**   |  **TM. ỦY BAN NHÂN DÂNCHỦ TỊCH** |