

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CÔNG VĂN BẢN SỐ 290
Ngày 21 tháng 3 năm 2012

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 09/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, ngày 23/6/2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 156/TTr-SXD ngày 13 tháng 12 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Áp dụng cho việc quản lý giá dịch vụ đối với nhà chung cư, nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở (sau đây gọi chung là nhà chung cư).

b) Đối với các loại nhà chung cư sau đây không áp dụng quy định này:

- Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

- Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

- Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Nguyên tắc xác định khung giá dịch vụ nhà ở chung cư:

1. Nguyên tắc xác định khung giá dịch vụ nhà chung cư thực hiện theo 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 ở chung cư.

2. Cơ sở xác định khung giá dịch vụ nhà chung cư thực hiện theo Điều 4, 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 ở chung cư.

Điều 3.

1. Khung giá dịch vụ nhà ở chung cư:

STT	Loại (hạng) nhà chung cư	Giá (đồng/m ² /tháng)
1	Nhà Chung cư hạng 1	6.000
2	Nhà Chung cư hạng 2	5.000
3	Nhà Chung cư hạng 3	4.000
4	Nhà Chung cư hạng 4	3.000

2. Tổng hợp các loại chi phí cấu thành phí dịch vụ nhà ở chung cư:

STT	Nội dung	Đơn giá
1	Chi phí trực tiếp	
	- Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu.	
	- Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư.	
	- Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có).	
	- Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư.	
	- Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư.	
2	Chi phí quản lý nhà chung cư	2% (giá bán căn hộ)
	- Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của doanh nghiệp.	1% (giá bán căn hộ)

	- Chi phí khấu hao tài sản cố định của doanh nghiệp quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định.	1% (giá bán căn hộ)
3	Chi phí quản trị	0,5% (giá bán căn hộ)
4	Lợi nhuận định mức hợp lý cho đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư	7,3 % – 12%
5	Thuế giá trị gia tăng:	10% (tổng doanh thu từ kinh doanh)

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

4. Trường hợp giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ đã có thỏa thuận về các điều kiện liên quan đến giá 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.

Điều 4. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh để giải quyết những khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. 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 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký;

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

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh; (b/c)
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp;
- Các Ban thuộc HĐND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- UBND các huyện, TX, TP;
- Báo Đắk Lắk, Đài PTTH tỉnh;
- Website tỉnh, TT Công báo;
- VP UBND tỉnh: CVP, PCVP; Các P, TT;
- Lưu: VT, CN. (VT.100).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lữ Ngọc Cư