

QUYẾT ĐỊNH
Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giá số 140/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 09/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 254/TTr-SXD ngày 18 tháng 6 năm 2026 và Công văn số 5979/SXD-QLN&TTBĐS ngày 23 tháng 7 năm 2026.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa tỉnh Đắk Lắk để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công 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.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư 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) Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Đắk Lắk; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Nguyên tắc xác định

1. Thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

3. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư (x) diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó.

Điều 3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

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

a) Đối với chung cư có sử dụng thang máy: Từ 8.600 đồng/m²sàn/tháng đến 13.400đồng/m²sàn/tháng.

b) Đối với chung cư không có thang máy: Từ 6.300 đồng/m²sàn/tháng đến 12.100 đồng/m²sàn/tháng.

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nói trên đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm: Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; 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

3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

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. Trường hợp các loại dịch vụ chưa có trong khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại 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 quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

5. Khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá tại Quyết định này thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Đắk Lắk và các ngành có liên quan:

a) Tổ chức triển khai việc thực hiện Quyết định này; tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết đối với những nội dung vượt thẩm quyền.

b) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động về giá hoặc không phù hợp với tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát hoạt động của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư; đồng thời, định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung liên quan đến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nếu có yêu cầu.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

b) Đôn đốc, kiểm tra Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

c) Tổng hợp báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) 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 dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm

a) Căn cứ vào khung giá quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này, Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách

nhiệm tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quyết định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở cùng các quy định pháp luật khác có liên quan.

c) 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 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.

d) Tổ chức thu, chi, hoạch 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.

đ) Báo cáo đột xuất (khi có yêu cầu) và định kỳ hàng năm (trước ngày 10 tháng 12) báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã, phường để tổng hợp, theo dõi.

4. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

a) Trên cơ sở khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại Quyết định này, chủ động tính toán, xác định giá dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Luật số 27/2023/QH15; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 05/2024/TT-BXD để trình thông qua Hội nghị nhà chung cư quyết định và báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau khi đã thống nhất giá dịch vụ) để theo dõi, kiểm tra.

b) Tổ chức quản lý, vận hành và đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự cho người dân sinh sống trong nhà chung cư; đồng thời, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

c) Thực hiện 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.

d) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định; niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ.

Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ nhà chung cư thì doanh nghiệp quản lý vận hành được tạm thu theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

đ) Báo cáo tình hình thực hiện về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường theo định kỳ hàng năm (trước ngày 10 tháng 12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

5. Trách nhiệm Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều này và Điều 30 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Điều 5. Điều khoản thi hành

- Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 8 năm 2026.
- Quyết định này bãi bỏ Quyết định số 51/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk và Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (trước đây) quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Phú Yên.
- Trường hợp các văn bản viện dẫn thực hiện tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.
- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trương Công Thái