

Số: /2026/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 04/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6323/TTr-SXD ngày 26/11/2025 và Tờ trình số 520/TTr-SXD ngày 28/01/2026 (kèm theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 1706/BC-STP ngày 27/6/2025 và góp ý bổ sung tại các Văn bản: số 1805/STP-XDKT&TDTHPL ngày 05/7/2025, số 110/STP-XDPL ngày 21/01/2026); ý kiến thống nhất của các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh (phiếu biểu quyết);

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định:

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở.

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng theo khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở.

3. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Điều 99 Luật Nhà ở.

4. Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư theo khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở, áp dụng cho các trường hợp:

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

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 khi phát sinh 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) 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 cũ thuộc sở hữu Nhà nước mà chưa được cải tạo, xây dựng lại; 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; chủ sở hữu nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư.

2. Các đối tượng thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, người sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 3. Khung giá thuê nhà ở xã hội

1. Giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê theo khung giá dưới đây:

Đơn vị tính: đồng/m² diện tích sàn sử dụng/tháng

Stt	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu	Giá thuê tối đa
1	Chung cư (số tầng ≤ 5 không có tầng hầm)	22.900	86.900
2	Chung cư (số tầng ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm)	26.800	101.600
3	Chung cư (5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm)	29.500	112.100
4	Chung cư (5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm)	31.600	119.800
5	Chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)	30.400	116.600
6	Chung cư (7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm)	31.800	122.100
7	Chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)	31.900	122.200
8	Chung cư (10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm)	32.800	125.700
9	Chung cư (số tầng > 15 tầng không có tầng hầm)	35.500	136.200
10	Chung cư (số tầng > 15 tầng có 1 tầng hầm)	36.000	138.100

2. Giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê theo khung giá dưới đây:

Đơn vị tính: đồng/m² sàn sử dụng/tháng

Stt	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu	Giá thuê tối đa
1	Nhà ở riêng lẻ từ 1 đến 3 tầng	15.600	62.000
2	Nhà ở riêng lẻ từ 4 đến 5 tầng	20.300	69.100
3	Chung cư (số tầng ≤ 5 không có tầng hầm)	22.900	82.700
4	Chung cư (số tầng ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm)	26.800	96.600
5	Chung cư (5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm)	29.500	106.600
6	Chung cư (5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm)	31.600	113.900
7	Chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)	30.400	111.000
8	Chung cư (7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm)	31.800	116.100
9	Chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)	31.900	116.300
10	Chung cư (10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm)	32.800	119.600
11	Chung cư > 15 tầng không có tầng hầm	35.500	129.600
12	Chung cư > 15 tầng có 1 tầng hầm	36.000	131.400

3. Mức giá trong khung giá quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đã bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; chưa bao gồm: giá dịch vụ quản lý vận hành, kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ, 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 chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của người sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 4. Khung giá thuê nhà lưu trú công nhân

1. Giá thuê nhà lưu trú công nhân do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê theo khung giá dưới đây:

Đơn vị tính: đồng/m² diện tích sàn sử dụng/tháng

Stt	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu	Giá thuê tối đa
1	Chung cư ≤ 5 tầng	22.700	82.000
2	Chung cư 5 < số tầng ≤ 7	29.500	106.600
3	Chung cư 7 < số tầng ≤ 10	30.100	108.800
4	Chung cư > 10 tầng	31.600	113.900

2. Mức giá trong khung giá đã bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức; chưa bao gồm: giá dịch vụ quản lý vận hành, kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ, 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 chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của người sử dụng nhà lưu trú công nhân.

Điều 5. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

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

Đơn vị tính: đồng/m² diện tích sàn sử dụng/tháng

Loại nhà chung cư	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Số tầng cao không vượt quá 7 tầng và không có thang máy	500	2.100
Số tầng cao không vượt quá 7 tầng và có thang máy	1.000	4.500
Số tầng cao lớn hơn 7 tầng	1.100	10.000

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm các khoản chi phí quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở, cụ thể: 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.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo quy định; giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

b) Trường hợp có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm dẫn đến khung giá quy định tại Quyết định này không còn phù hợp, chủ trì, phối hợp các sở, ngành và cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ban Quản lý khu Kinh tế tỉnh (trong các khu kinh tế, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh)

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung.

3. Sở Tài chính

Hướng dẫn chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc xác định, kê khai, niêm yết và công khai giá dịch vụ quản lý vận hành theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Theo dõi, tổng hợp và báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong thực hiện khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung. Báo cáo tình hình quản lý trên địa bàn theo yêu cầu của Sở Xây dựng.

c) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong các trường hợp đặc biệt theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 15, khoản 6 Điều 16 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, nhà chung cư; kiểm tra việc thuê và cho thuê nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

5. Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư

a) Khi xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm tính công khai, minh bạch và căn cứ vào phạm vi công việc quản lý vận hành, các dịch vụ được cung cấp tương ứng với từng loại nhà chung cư.

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xác định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và đề xuất hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua. Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu Chủ đầu tư có trách nhiệm thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

d) Ban quản trị nhà chung cư có quyền đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thay đổi đơn vị quản lý vận hành; có trách nhiệm ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định.

6. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 7. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 và thay thế Quyết định số 59/2019/QĐ-UBND ngày 28/11/2019 của UBND tỉnh Hà

Tỉnh ban hành Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính;
- TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, XD₁.

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

Hồ Huy Thành