

Số: /2025/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 368/TTr-XD(KTXD) ngày 26/12/2024 và văn bản số 3514/SXD-KTXD ngày 11/4/2025 về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Quyết định này áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 7, Điều 151 của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023.

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau: nhà chung cư cũ thuộc tài sản công 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; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư hoặc đã được thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua căn hộ, phần sở hữu riêng khác trong nhà chung cư.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn Thành phố;
- Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ;
- Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

### **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.

<b>Loại nhà chung cư</b>	<b>Giá tối thiểu</b> (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	<b>Giá tối đa</b> (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)
1. Nhà chung cư không có thang máy	700	5.000
2. Nhà chung cư có thang máy	1.200	16.500

*(Trong khung giá này chưa bao gồm các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ cao cấp như tắm hơi, bể bơi, truyền hình cáp, internet, hoặc các dịch vụ cao cấp khác)*

2. Nội dung các chi phí cấu thành khung 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 khoản 3, Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

#### 1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi Cục Thuế khu vực I cùng đơn vị liên quan: tiếp nhận, tổng hợp các ý kiến trong việc quản lý giá dịch vụ nhà chung cư từ các đơn vị, cá nhân; tổ chức xây dựng giá dịch vụ nhà chung cư khi có biến động giá vật tư, nhiên liệu và chính sách tiền lương, xây dựng điều chỉnh khung giá dịch vụ nhà chung cư (theo quy định tại khoản 3, Điều 59 Nghị định số 95/2024 NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) phù hợp với tình hình thực tế, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (chính quyền cấp cơ sở):

a) Chủ trì kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư trong quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý, giải quyết các tranh chấp có liên quan đến các hoạt động trong tòa nhà.

b) Đôn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn quản lý: báo cáo tình hình quản lý tài chính về dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công tại địa phương gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

d) Giải quyết các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư không thuộc tài sản công, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023.

3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư.

Căn cứ phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 3, Điều 59 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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 nhà chung cư để làm cơ sở tổ chức thực hiện.

#### **Điều 5 Điều khoản thi hành**

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký. Chấm dứt hiệu lực của Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã (chính quyền cấp cơ sở); Chủ đầu tư; Ban quản trị nhà chung cư; các tổ chức, cá nhân có liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Bộ Xây dựng;
- Đoàn ĐBQH Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố HN;
- VPUBTP: CVP, PCVP Võ Tuấn Anh; TH, ĐT;
- Trung tâm TT, DL&CN số thành phố HN;
- Lưu : VT, ĐT.

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

**Dương Đức Tuấn**