

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

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

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 8339/TTr-SXD ngày 20/5/2026 và trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND thành phố Đà Nẵng (tại Công văn số 5040/VP-ĐTĐT ngày 25/5/2026 của Văn phòng UBND thành phố);

UBND thành phố ban hành Quyết định về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.



2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

4. 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

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

Loại nhà	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhà chung cư không có thang máy	1.600	7.500
Nhà chung cư có thang máy	4.400	13.200

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Phụ lục VII của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không 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.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo công khai khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này. Khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội dẫn đến làm tăng hoặc giảm khung giá dịch vụ quản lý vận hành từ 10% trở lên so với khung giá ban hành kèm theo Quyết định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh khung giá cho phù hợp.

2. UBND các phường, xã, đặc khu có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này đến các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; tổng hợp báo cáo các vướng mắc, phát sinh, đề xuất, kiến nghị liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND thành phố.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; định kỳ rà soát, đề xuất điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có), gửi Sở Xây dựng hoặc UBND các phường, xã, đặc khu để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật và Quyết định này.

5. 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 1, khoản 4 Điều 30 Quy

chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được thỏa thuận, thống nhất trước thời điểm Quyết định có hiệu lực thì chủ đầu tư dự án, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư căn cứ điều khoản hợp đồng xem xét, điều chỉnh cho phù hợp theo khung giá tại Quyết định này.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư chưa ký hợp đồng thuê nhà về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì thực hiện theo khung giá của quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2026 và thay thế Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch UBND các phường, xã, đặc khu, Giám đốc Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- UBND các phường, xã, đặc khu;
- Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố;
- Công báo, Báo Đà Nẵng, Đài PTTH Đà Nẵng, Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT, NC, TH.

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



Lê Quang Nam