

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về mức giá tối đa để bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 9 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định mức giá tối đa để bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 7 năm 2018.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị, thành phố; các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP. Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- TT/TU; TT/HĐND Tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- LĐVP/UBND Tỉnh ;
- Sở Tư pháp ;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT+NC/ĐT XD (MN)

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

Nguyễn Thanh Hùng

QUY ĐỊNH

**Mức giá tối đa để bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội
do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2018/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định mức giá tối đa để bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.
2. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật nhà ở.
3. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Mức giá tối đa để bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

1. Mức giá tối đa để bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được quy định tại Bảng 1, Bảng 2 và Bảng 3 của Khoản này và nhân với hệ số điều chỉnh được quy định tại Khoản 2 Điều này.

Bảng 1. Mức giá tối đa để bán nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Đơn giá bán tối đa (đồng/m ² sàn sử dụng)	Hệ số điều chỉnh
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	5.440.100	K1
2	Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	7.166.000	
3	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng	12.938.400	

Bảng 2. Mức giá tối đa để cho thuê nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Đơn giá cho thuê tối đa (đồng/m ² sàn sử dụng/tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	25.000	K2
2	Nhà ở riêng lẻ từ 2 tầng		
3	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng		

Bảng 3. Mức giá tối đa để cho thuê mua nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Thời gian cho thuê mua	Đơn giá cho thuê mua tối đa (đồng/m ² sàn sử dụng /tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	5 năm	92.500	K3
		10 năm	54.100	
		15 năm	41.800	
2	Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	5 năm	128.800	
		10 năm	75.300	
		15 năm	58.200	
3	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng	5 năm	219.900	
		10 năm	128.600	
		15 năm	99.500	

2. Hệ số điều chỉnh K1, K2, K3 được Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh hàng năm để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội tại địa phương. Tại thời điểm ban hành Quy định này thì hệ số K1 = K2 = K3 = 1.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng

1. Mức giá tối đa tại Điều 3 quy định này áp dụng đối với nhà ở xã hội có tỷ lệ giữa tổng diện tích sử dụng căn hộ với tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn hoặc bằng hệ số diện tích sử dụng quy định trong bảng 4.

Bảng 4. Hệ số diện tích sử dụng nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Hệ số diện tích sử dụng Tỷ lệ tổng diện tích sử dụng căn hộ/ tổng diện tích sàn xây dựng (%)
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	96
2	Nhà ở riêng lẻ từ 2 tầng	95,75
3	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng	58,65

2. Giá cho thuê đã bao gồm chi phí bảo trì công trình; giá cho thuê mua đã trừ khoản tiền 20% giá trị nhà ở mà bên thuê mua phải nộp cho bên cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 3 chưa bao gồm chi phí quản lý vận hành và tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất.

3. Việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) của các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải nộp cho nhà nước khi được nhà nước giao đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Thông tư số 139/TT-BTC ngày 16 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài chính.

4. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua tự xác định giá nhưng không được cao hơn mức giá tối đa quy định tại Điều 3 của Quy định này. Trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua với khách hàng thì chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải gửi giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng để theo dõi kiểm tra; công bố công khai tại Công Thông tin điện tử của Sở Xây dựng; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo Đồng Tháp và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát.

Trường hợp nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua có hệ số diện tích sử dụng nhỏ hơn quy định tại khoản 1 Điều này hoặc là nhà chung cư (> 05 tầng) hoặc có mức giá cao hơn quy định tại Điều 3 Quy định này hoặc thời gian cho thuê mua không nằm trong quy định tại Bảng 3 Khoản 1 của Quy định này, thì phải xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 và Điều 9 của Thông tư 20/2016/TT-BXD bảo đảm thấp hơn giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh hệ số K1, K2 và K3 hàng năm cho phù hợp.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về chính sách tài chính theo quy định khi các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng có yêu cầu.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh có yêu cầu.

3. Cục thuế tỉnh

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành.

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

Điều 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

1. Báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý nhà ở xã hội tại địa phương gửi về Sở Xây dựng tổng hợp để báo cáo UBND tỉnh.

2. Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp./.

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

Nguyễn Thanh Hùng

