

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà ở công vụ được mua từ nhà ở thương mại tại chung cư lô B, khu dân cư Hưng Phú I, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.



2. Đối tượng áp dụng

a) Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 82 của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.

b) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 32 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và thuộc Thành ủy Cần Thơ quản lý.

c) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại và nhà ở công vụ.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá và phương pháp tính giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại và giá cho thuê nhà ở công vụ, bao gồm:

1. Đơn giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại và Phương pháp tính (Phụ lục).

2. Giá cho thuê nhà ở công vụ là 8.599 đồng/m² sử dụng/tháng (đã bao gồm VAT).

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2020 và thay thế Quyết định số 99/2008/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc ban hành đơn giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng CP (HN-TPHCM);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT TU, TT HĐND TP;
- Ủy ban Mặt trận TQVN TP và các đoàn thể;
- Sở, ban, ngành thành phố;
- UBND quận, huyện;
- Báo Cần Thơ;
- Trung tâm công báo;
- Công TTĐT TPCT;
- VP UBND TP (2,3);
- Lưu: VT.KH *u*

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



Dương Tấn Hiển
Dương Tấn Hiển

Phụ lục

GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHƯA ĐƯỢC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI VÀ PHƯƠNG PHÁP TÍNH (Kèm theo Quyết định số 09 /2020/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

1. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại do điều chỉnh tiền lương cơ bản (đồng/m² sử dụng/tháng):

Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại do điều chỉnh tiền lương cơ bản = Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng) x **K_{TLCB}**

Trong đó:

- Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng) theo quy định của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại và Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

- **K_{TLCB}** là tỷ lệ tăng của tiền lương được xác định bởi mức lương cơ sở do Chính phủ quy định tại thời điểm hiện hành so với quy định mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định năm 2008.

TT	Loại nhà	Đơn giá cho thuê 1m ² diện tích sử dụng (đồng/m ² sử dụng/tháng)	
		QUẬN NINH KIỀU	QUẬN CÁI RĂNG - BÌNH THỦY
1	Nhà cấp 2		
a)	Tầng 1	7.245	6.615
b)	Tầng 2	6.615	5.985
c)	Tầng 3	6.300	5.670
d)	Tầng 4	5.670	5.040
2	Nhà cấp 3		
a)	Tầng 1	7.015	6.405
b)	Tầng 2	6.405	5.795
c)	Tầng 3	6.100	5.490
d)	Tầng 4	5.490	4.880
đ)	Tầng 5	4.880	
3	Nhà cấp 4		
a)	Tầng 1	4.715	4.305
b)	Tầng 2	4.305	3.895

Ví dụ 1:

Xác định giá cho thuê nhà ở cấp II, 02 tầng tại quận Ninh Kiều (K2 = 0).

A. Điều kiện thực tế của ngôi nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê nằm trong ngôi nhà cấp 2, 02 tầng có nhiều căn hộ, vị trí tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê là 60m², trong đó có 25m² ở tầng 1.
3. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt.

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn (Gc) = 6.300 đồng/m²/tháng (tương ứng với nhà ở thông thường cấp II trong bảng giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg).

2. Xác định các hệ số:

a) Hệ số cấp đô thị (K1) = 0,0 (tương ứng với trị số cấp đô thị loại I quy định trong biểu số 1 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD).

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2) = 0.

c) Hệ số tầng cao (K3) = +0,15 (tầng 1) và +0,05 (tầng 2) (biểu số 3 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD).

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K4) = 0,0 (biểu số 4 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD tương ứng với điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt).

3. Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng):

a) Áp dụng với diện tích tầng I:

$$G1 = Gc \times [1 + (K1 + K2 + K3 + K4)]$$

= 6.300 x (1 + 0,0 + 0,0 + 0,15 + 0,0) = 6.300 x 1,15 = 7.245 đồng/m² sử dụng/tháng.

b) Áp dụng đối với diện tích tầng II:

$$G2 = Gc \times [1 + (K1 + K2 + K3 + K4)]$$

= 6.300 x (1 + 0,0 + 0,0 + 0,05 + 0,0) = 6.300 x 1,05 = 6.615 đồng/m² sử dụng/tháng.

4. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do điều chỉnh tiền lương cơ bản = Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng) x K_{TLCB}.

G1 = 7.245 đồng/m² sử dụng/tháng x 1.490.000 đồng/tháng/540.000 đồng/tháng = 2,759. G1 = 7.245 x 2,759 = 20.014 (đồng/m² sử dụng/tháng).

G2 = 6.615 đồng/m² sử dụng/tháng x 1.490.000 đồng/tháng/540.000 đồng/tháng = 2,759. G1 = 6.615 x 2,759 = 18.251 (đồng/m² sử dụng/tháng).



5. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng [tầng I (S1) và tầng II (S2)]

$$T = (G1 \times S1) + (G2 \times S2) = (20.014 \times 25) + (18.251 \times 35) = 181.125 + 231.525 = 1.139.135 \text{ đồng/tháng.}$$

Ví dụ 2:

Xác định giá cho thuê nhà ở cấp III, 04 tầng tại quận Bình Thủy (K2 = - 0,1).

A. Điều kiện của diện tích nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê ở tầng IV, nhà cấp III vị trí tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền nhà là 54m².

3. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt.

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn:

Lấy Gc = 6.100 đồng/m²/tháng (tương ứng với nhà cấp III trong bảng giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg).

2. Chọn các hệ số:

a) Hệ số cấp đô thị (K1) = 0,0 (tương ứng với trị số cấp đô thị loại I quy định trong biểu số 1 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD).

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2) = - 0,1.

c) Hệ số tầng cao (K3) = - 0,1 (biểu số 3 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD).

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K4) = 0,0 (biểu số 4 của Thông tư số 11/2008/TT-BXD tương ứng với điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt).

3. Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng):

$$G = Gc \times [1 + (K1 + K2 + K3 + K4)]$$

$$= 6.100 \times (1 + 0,0 - 0,1 - 0,1 + 0,0) = 6.100 \times 0,8 = 4.880 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

4. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do điều chỉnh tiền lương cơ bản = Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng (đồng/m² sử dụng/tháng) x K_{TLCB}

$$G = 4.880 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng} \times 1.490.000 \text{ đồng/tháng}/540.000 \text{ đồng/tháng} = 2.759. G1 = 4.880 \times 2.759 = 13.464 \text{ (đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng).}$$

5. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng:

$$T = G \times S = 13.464 \times 54 = 727.056 \text{ đồng/tháng.}$$

2. Các trường hợp khác:

a) Trường hợp Chính phủ thay đổi mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang thì cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại phải tính lại tỷ lệ tăng tiền lương **K_{TLCB}** tại thời điểm mức lương cơ sở có hiệu lực. (Mức lương cơ sở năm 2020 được áp dụng theo Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ Quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang).

b) Trường hợp chi phí quản lý vận hành (giá dịch vụ quản lý vận hành) có thay đổi thì giá cho thuê nhà ở công vụ cũng được điều chỉnh tương ứng.

c) Trường hợp nhà ở đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

