

Số: /2021/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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 Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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 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 giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 tại Tờ trình số 1596/TTr-SXD ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Báo cáo thẩm định số 875/BC-STP ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, cụ thể như sau:

1. Giá cho thuê nhà phải trả hàng tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_s \times S_{sd} \times K(K:K_1 - K_n)$$

Trong đó:

- G_t : giá cho thuê phải trả hàng tháng;
- G_s : giá sàn;
- S_{sd} : diện tích sử dụng;
- $K (K : K_1 - K_n)$: hệ số cần thiết cấu thành giá cho thuê theo mục đích sử dụng, $K (K : K_1 - K_n) = K_1 + \dots + K_5$.

2. Giá sàn:

Loại nhà	Nhà thông thường			
	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà				
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	43.180	40.005	38.735	26.035

- Giá sàn chuẩn của cấp, hạng nhà này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Thời điểm áp dụng khi Quyết định này có hiệu lực.
- Giá sàn chỉ được điều chỉnh khi có thay đổi tiền lương cơ bản mà phần tăng tiền lương từ 20% trở lên so với tiền lương cơ bản cũ.

3. Hệ số K:

a) Hệ số vị trí (K1), được chia làm 3 khu vực như sau:

Vị trí	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven cận trung tâm
Hệ số K1	1	0,9	0,8

- Trung tâm: vị trí các tuyến đường chính thuộc thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, có độ rộng lòng đường $\geq 10,5m$.

- Cận trung tâm: vị trí các tuyến đường còn lại thuộc thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Ven cận trung tâm: vị trí các tuyến đường thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

b) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K2), được chia làm 3 nhóm như sau:

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Tốt	Trung bình	Kém
Hệ số K2	1	0,9	0,8

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

+ Điều kiện 1: có đường ô tô vào đến tận ngôi nhà;

+ Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;

+ Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

- Điều kiện hạ tầng đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

c) Hệ số tầng cao (K3), được chia làm 5 nhóm như sau:

Tầng	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
Hệ số K3	1,15	1,05	1	0,9	0,8

d) Hệ số thuận lợi về kinh doanh (K4), được chia làm 5 loại như sau:

Loại đường	Loại 1	Loại 2	Loại 3	Loại 4	Loại 5
Hệ số K4	2	1,5	1,2	1	0,8

Vị trí thuận lợi gồm mặt tiền các đường phố có mức giá tính theo vị trí giá đất được ban hành hàng năm theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

e) Hệ số ngành nghề (K5), được chia làm 3 nhóm như sau:

$K5=1,5$; áp dụng cho mọi đối tượng thuộc tổ chức và cá nhân thuê.

- Mức thu tiền nhà được xác định cụ thể theo công thức trên cơ sở giá chuẩn với các yếu tố: Cấp công trình, ngành nghề kinh doanh, khu vực đô thị, chiều cao công trình và vị trí thuận lợi về kinh doanh.

- Giá cho thuê nêu trên chỉ áp dụng đối với các đối tượng cho thuê là tổ chức, cá nhân người Việt Nam (chưa bao gồm giá thuê đất gắn liền với nhà). Đối với tổ chức, cá nhân là người nước ngoài thuê nhà thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Đối với những nhà mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhưng cơ quan quản lý phải có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho các hộ thuê nhà biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định.

- Đối với những trường hợp nhà mà hợp đồng hết thời hạn thuê, cơ quan quản lý nhà nước thực hiện ký kết lại hợp đồng với giá thuê nhà mới đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2021.

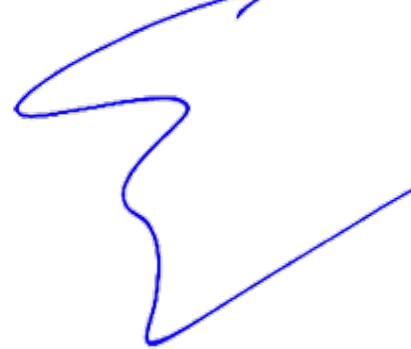
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ Pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UB MTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công nghệ thông tin và truyền thông;
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT. TL

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



Phan Tấn Cảnh