

Số: /2024/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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; 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 27 tháng 11 năm 2023;

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 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của 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 104 /TTr-SXD ngày 28 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đến công tác quản lý, vận hành cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.

b) Các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Quảng Nam cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để ở, cụ thể như sau:

Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)			
	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà				
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	29.500	27.300	26.400	17.800

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 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.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở

1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể tại từng địa phương được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại Điều 2 cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

Hệ số cấp đô thị (K^1)

Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K^2)

Hệ số tầng cao (K^3)

Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K^4)

Trị số K^1 , K^2 , K^3 và K^4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 như sau:

a) Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị

Loại đô thị	V	IV	III	II	I
Hệ số K^1	-0,2	-0,15	-0,10	-0,05	0,00

Hệ số K^1 áp dụng tại các địa phương như sau:

Thành phố Tam Kỳ: $K^1 = -0,05$.

Thành phố Hội An: $K^1 = -0,10$.

Thị xã Điện Bàn, thị trấn Núi Thành: $K^1 = -0,15$.

Các huyện còn lại: $K^1 = -0,2$.

Trong trường hợp các địa phương có sự thay đổi về cấp đô thị thì áp dụng hệ số K^1 theo quy định tại biểu trên.

b) Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực trong đô thị (K^2)

Khu vực	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Hệ số K^2	0,00	-0,10	-0,20

Ủy ban nhân dân thành phố Hội An, thành phố Tam Kỳ, thị xã Điện Bàn có trách nhiệm xác định ít nhất 01 phường làm khu vực trung tâm đô thị và xác định các phường thuộc khu vực cận trung tâm; các xã là khu vực ven nội.

Ủy ban nhân dân các huyện có trách nhiệm xác định ít nhất 01 khu phố làm khu vực trung tâm đô thị của thị trấn và xác định khu vực cận trung tâm thị trấn; các xã là khu vực ven nội.

c) Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K^3)

Tầng nhà	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
Hệ số K^3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1 quy định trong biểu này.

Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số X, Phụ lục số XI kèm theo 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.

d) Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K^4)

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Tốt	Trung bình	Kém
Hệ số K^4	0,00	-0,10	-0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau: Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô 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 kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và điều kiện 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.

2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số:

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Đơn giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở

Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp) =	Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại Điều 2)	x	1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê	đồng/m ² sử dụng/tháng
--	---	---	---	-----------------------------------

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả	Giá cho thuê 1 m ² sử dụng	x	Diện tích sử dụng
--------------------	---------------------------------------	---	-------------------

cho toàn bộ diện
tích sử dụng = tổng
số

dùng tính theo quy
định tại điểm 3 Điều
này

từng loại nhà tương
ứng với giá cho thuê

5. Bảng giá chuẩn được xác định theo mức lương cơ sở tại Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ với giá cho thuê nhà theo Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 của UBND tỉnh.

6. Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở, nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Miễn, giảm tiền thuê nhà

Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 67 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 và các văn bản quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công khi có quy định mới; tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở quy định tại Quyết định này khi Nhà nước điều chỉnh chính sách tiền lương.

2. Người thuê nhà có trách nhiệm đóng tiền thuê nhà ở theo mức giá được quy định tại Quyết định này; ngoài ra còn phải nộp các khoản chi phí có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở, chi phí liên quan khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ (nếu có).

3. Cục Thuế tỉnh hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, các nhân kê khai, nộp các khoản thuế liên quan đến hoạt động thuê nhà theo quy định.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc cấp mình quản lý triển khai thực hiện việc ký lại hợp đồng thuê nhà; theo dõi, quản lý việc thu, nộp, sử dụng số tiền thuê nhà theo đúng quy định. Thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn theo đúng thẩm quyền, quy định của UBND tỉnh và Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2024; thay thế Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Giám

độc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; 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 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- BTV Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Quảng Nam, Đài PT và TH tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh; Công bố tỉnh;
- Lưu: VT, TH, NCKS, KTTH, KTN.

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

Trần Nam Hưng