|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH BẮC GIANG**  Số: 43/2024/QĐ-UBND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Bắc Giang, ngày 06 tháng 12 năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH** **BẮC GIANG**

*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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 178 /TTr-SXD ngày 22 tháng 11 năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

### Quyết định này quy định một số nội dung về khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

### 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội**

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối thiểu** | **Giá cho thuê tối đa** | **Đơn vị tính** |
| 1 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | 36.003 | 95.112 | đồng/m2 /tháng |
| 2 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | 42.088 | 111.188 | đồng/m2 /tháng |
| 3 | Chung cư 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 46.354 | 122.497 | đồng/m2 /tháng |
| 4 | Chung cư 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 49.577 | 131.015 | đồng/m2 /tháng |
| 5 | Chung cư 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 47.764 | 126.211 | đồng/m2 /tháng |
| 6 | Chung cư 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 49.984 | 132.078 | đồng/m2 /tháng |
| 7 | Chung cư 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | 50.044 | 132.224 | đồng/m2 /tháng |
| 8 | Chung cư 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 51.474 | 136.001 | đồng/m2 /tháng |
| 9 | Chung cư 15 < số tầng ≤20 không có tầng hầm | 55.726 | 147.267 | đồng/m2 /tháng |
| 10 | Chung cư 15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm | 56.535 | 149.406 | đồng/m2 /tháng |
| 11 | Chung cư 20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm | 62.015 | 163.869 | đồng/m2 /tháng |
| 12 | Chung cư 20 < số tầng ≤ 24 có 1 tầng hầm | 62.487 | 165.115 | đồng/m2 /tháng |

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối thiểu** | **Giá cho thuê tối đa** | **Đơn vị tính** |
| 1 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 36.480 | 90.334 | đồng/m2 /tháng |
| 2 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m2 | 37.022 | 91.691 | đồng/m2 /tháng |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m2 | 34.036 | 84.275 | đồng/m2 /tháng |
| 4 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m2 | 33.268 | 82.366 | đồng/m2 /tháng |
| 5 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m2 | 32.305 | 79.979 | đồng/m2 /tháng |
| 6 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Diện tích xây dựng từ 180m2 trở lên | 30.852 | 76.381 | đồng/m2 /tháng |
| 7 | Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ ≤ 5 tầng không có tầng hầm | 34.780 | 86.126 | đồng/m2 /tháng |
| 8 | Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 44.779 | 110.920 | đồng/m2 /tháng |
| 9 | Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 46.141 | 114.285 | đồng/m2 /tháng |

3. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối thiểu** | **Giá cho thuê tối đa** | **Đơn vị tính** |
| 1 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | 27.062 | 71.505 | đồng/m2 /tháng |
| 2 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | 31.639 | 83.599 | đồng/m2 /tháng |
| 3 | Chung cư 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 34.925 | 92.312 | đồng/m2 /tháng |
| 4 | Chung cư 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 37.354 | 98.733 | đồng/m2 /tháng |
| 5 | Chung cư 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 35.972 | 95.072 | đồng/m2 /tháng |
| 6 | Chung cư 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 37.645 | 99.493 | đồng/m2 /tháng |
| 7 | Chung cư 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | 37.667 | 99.540 | đồng/m2 /tháng |
| 8 | Chung cư 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 38.742 | 102.382 | đồng/m2 /tháng |
| 9 | Chung cư 15 < số tầng ≤20 không có tầng hầm | 42.011 | 111.048 | đồng/m2 /tháng |
| 10 | Chung cư 15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm | 42.624 | 112.666 | đồng/m2 /tháng |

4. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được tính cho 01 m2 (một mét vuông) sử dụng nhà ở (diện tích sử dụng căn hộ) trong 01 (một) tháng, đã bao gồm: Các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, kinh phí bảo trì công trình và lợi nhuận định mức theo quy định; không bao gồm: Chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, chi phí thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, thù lao cho Ban Quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê sử dụng nhà ở.

**Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan tổ chức tuyên truyền, phố biến, triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

2. Cục Thuế tỉnh hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các khoản thuế khác có liên quan; kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định của pháp luật.

3. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh:

a) Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

b) Tuyên truyền, phố biến cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo các quy định hiện hành;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng và cơ quan có liên quan giải quyết các khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành về thực hiện khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

d) Kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trong quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; định kỳ 06 tháng và hàng năm (trước ngày 20 tháng 6 và tháng 12) tổng hợp, báo cáo tình hình và các vướng mắc, tranh chấp phát sinh gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

4. Các Sở, ban, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tuyên truyền, phố biến cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo các quy định hiện hành;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội trong quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý;

c) Đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã, chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội báo cáo tình hình quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý; định kỳ 06 tháng và hàng năm (trước ngày 20 tháng 6 và tháng 12) tổng hợp, báo cáo tình hình và các vướng mắc, tranh chấp phát sinh gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tuyên truyền, phố biến cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo các quy định hiện hành;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng (khi có yêu cầu) kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội trong quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý;

c) Đôn đốc, kiểm tra chủ đầu tư, chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo tình hình quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

7. Chủ đầu tư, chủ sở hữu và đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư:

a) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư;

b) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước;

c) Định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động thuê, cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp về Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với nhà ở xã hội), Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh (đối với nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) để tổng hợp, theo dõi.

**Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 12 năm 2024.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND cấp huyện, Chủ tịch UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Phan Thế Tuấn** |