

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành đơn giá xây dựng nhà, công trình để xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3578 /TTr-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2019 và kết quả thẩm định của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này ban hành đơn giá xây dựng nhà, công trình để xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, gồm:

a) Bảng số 1 - Bảng đơn giá xây dựng nhà;

(có Bảng đơn giá chi tiết kèm theo)

b) Bảng số 2 - Bảng đơn giá xây dựng công trình.

(có Bảng đơn giá chi tiết kèm theo)

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất;

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Bảng đơn giá tại Điều 1 Quyết định này là đơn giá xây dựng nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của Bộ Xây dựng. Khi xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật, tùy trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

1. Được điều chỉnh (trừ nhà sàn) với hệ số $K = 1,1$ đối với khu vực thuộc các huyện: Kỳ Sơn, Tương Dương, Quế Phong, Quỳnh Châu, Con Cuông.

2. Diện tích xây dựng là diện tích che phủ xác định dựa trên hình chiếu theo phương thẳng đứng của các kích thước phủ bì tòa nhà trên mặt đất khi đã hoàn thiện. Diện tích xây dựng không bao gồm:

a) Các kết cấu xây dựng hoặc các bộ phận của kết cấu không được vươn lên trên mặt đất; Các bộ phận phụ: thang bộ ngoài nhà, đường dốc ngoài nhà, bậc tam cấp, mái đua, các tấm chắn nắng ngang, mái treo, đèn đường,...;

b) Các diện tích chiếm chỗ của các thiết bị ngoài trời như điều hòa nhiệt độ, ống thông hơi,...;

3. Diện tích sàn xây dựng được tính theo các kích thước phủ bì của các bộ phận bao quanh sàn.

4. Đối với nhà:

a) Tum thang, trần, lambri, rui chông, khuôn cửa, bàn thờ bằng bê tông của nhà được tính riêng; phần xuyên hoa sắt, song chắn cửa sổ, hệ thống điện, nước trong nhà, bể phốt của nhà vệ sinh trong nhà đã bao gồm trong đơn giá nhà; bể phốt của nhà vệ sinh ngoài nhà được tính riêng;

b) Nhà có cửa đi 2 lớp thì cửa lớp ngoài được tính riêng; đối với nhà có cửa sổ 2 lớp thì cửa lớp trong được tính riêng;

c) Nhà hai lớp mái thì lớp mái dưới được tính riêng; Nhà lợp mái tôn xấp áp dụng đơn giá nhà lợp mái tôn cộng chênh lệch 90.000 đồng/m² diện tích sàn tầng mái hoặc diện tích xây dựng đối với nhà 1 tầng; Nhà mái bằng bê tông cốt thép (BTCT) + lợp mái BTCT dán hoặc lợp ngói chống nóng áp dụng đơn giá nhà mái bằng BTCT lợp ngói cộng chênh lệch 334.000 đồng/m² diện tích sàn tầng mái hoặc diện tích xây dựng đối với nhà 1 tầng;

d) Nhà sàn thung ván pano hoặc Lambri được tính bổ sung phần chênh lệch giá giữa Lambri so với giá vách gỗ;

e) Nhà có ốp tường thì được tính thêm phần chênh lệch giữa giá ốp tường với giá sơn hoặc quét vôi (không tính phần ốp có chiều cao $\leq 2\text{m}$ đối với nhà bếp và nhà vệ sinh đã được tính trong giá nhà);

g) Nhà có bếp nấu ăn bên trong đã được xây ngăn tủ bếp, đổ tấm bê tông cốt thép dày 10cm, tường và mặt bàn bếp ốp gạch, khi áp giá được nhân thêm hệ số điều chỉnh $K_{dc} = 1,03$ trên toàn bộ diện tích xây dựng đối với nhà 1 tầng và tính trên diện tích của tầng bố trí bếp đối với nhà 2 tầng trở lên;

h) Nhà ở một tầng không có trần bê tông và các loại nhà khác có bố trí khu vệ sinh xây trong nhà, không có mái, tường ốp gạch liên danh thì chi phí xây dựng nhà vệ sinh được tính riêng (không trừ vào diện tích nhà);

i) Nhà ở một tầng không có trần bê tông có diện tích vĩa tầng đa (chấn mái) $< 15\%$ diện tích xây dựng thì áp giá theo giá nhà mái chày không có vĩa tầng đa và được tính bù thêm diện tích mái bê tông;

k) Đối với nhà mái bằng có kết cấu liên hoàn, nhưng do điều kiện kinh tế hộ gia đình đổ bằng không hết diện tích xây dựng thì phần đổ bằng không hết được tính theo giá của nhà mái bằng và khấu trừ phần chênh lệch giá giữa mái bê tông (đã trát, bả và sơn trần) và mái thực tế của phần diện tích đó;

l) Cầu thang lên gác xép (gác lửng) của nhà ở gia đình hoặc nhà (ót) và cầu thang bộ ngoài nhà được tính riêng; Cầu thang trong nhà tầng (hoặc nhà có trần là bê tông cốt thép) thì phần lan can, ốp lát bậc cầu thang được tính riêng (phần kết cấu bê tông bản thang và phần thô bậc cầu thang đã nằm trong giá nhà);

m) Nhà có cửa đi, cửa sổ làm bằng vật liệu có giá cao hơn cửa Panô gỗ đôi thì được tính bổ sung thêm phần giá trị chênh lệch giá so với cửa Panô gỗ đôi;

n) Nhà có kiến trúc, kết cấu, chiều cao nhà, chiều cao móng và sử dụng loại vật liệu không phù hợp hoàn toàn với những mẫu nhà trong Bảng số 1 ban hành kèm theo quyết định này thì khi xác định giá bồi thường, hỗ trợ được nhân với hệ số điều chỉnh (nếu có) trước khi tính chênh lệch bù trừ đối với các sai khác không phù hợp đó;

o) Đối với nhà sàn thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện, thành phố, thị xã căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để xác định giá trị bồi thường cho phù hợp nhưng không vượt mức giá tối đa quy định tại Bảng số 1;

p) Nhà ở và nhà làm việc có tổng diện tích sàn khu vệ sinh trong nhà lớn hơn 10% tổng diện tích sàn nhà thì khi xác định giá bồi thường, hỗ trợ được tính bổ sung 850.000 đồng trên mỗi m² diện tích tăng thêm;

q) Đơn giá ban hành tại Bảng số 1 và Bảng số 2 là giá tính cho 1 đơn vị nhà, cấu kiện hoàn chỉnh, trừ một số kết cấu được quy định cụ thể tại các mục ở trên.

5. Đối với công trình:

a) Non bộ (bể đựng nước + non bộ):

Phần bể đựng nước (không di dời được): Tính chi phí bồi thường theo giá Bể chứa nước tại Bảng số 2. Trường hợp bể đựng non bộ có ốp lát gạch men các loại được tính bổ sung theo đơn giá ốp gạch men tại Bảng số 2;

Phần non bộ và bể đựng nước di dời được: Tính chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp dựng và thiệt hại do tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt;

b) Đối với nhà thờ, lăng mộ đặc thù (có thiết kế và sử dụng các loại vật liệu riêng biệt): Được bồi thường theo dự toán thiết kế riêng và giá dự toán thực tế tại thời điểm bồi thường tính theo Đơn giá xây dựng công trình đã được UBND tỉnh công bố, giá vật liệu xây dựng do Liên sở Xây dựng - Tài chính công bố (trường hợp không có trong hệ thống giá do tỉnh công bố thì căn cứ vào báo giá nhà sản xuất, thông tin giá nhà cung cấp, giá thực tế trên thị trường tại địa bàn để áp dụng);

c) Di dời tọc xăng, dầu, máy bơm xăng, đường điện nội bộ của trạm xăng dầu (nếu có): Tính chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại do tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt;

d) Chậu kiếng: Tính công di chuyển thực tế theo giá nhân công tại thời điểm bồi thường.

6. Trường hợp các xã có địa hình khó khăn ở các huyện miền núi cao, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ tình hình thực tế, báo cáo xin ý kiến của UBND tỉnh và các Sở, Ban ngành liên quan trước khi thực hiện lập phương án bồi thường đối với từng trường hợp cụ thể.

7. Đối với các tài sản không thể áp dụng hoặc vận dụng được đơn giá tại Bảng số 1, Bảng số 2 thì xác định giá theo giá dự toán thực tế tại thời điểm bồi thường tính theo Đơn giá xây dựng công trình đã được UBND tỉnh công bố, giá vật liệu xây dựng do Liên sở Xây dựng - Tài chính công bố (trường hợp không có trong hệ thống giá tỉnh công bố thì căn cứ vào báo giá của các nhà sản xuất, thông tin giá các nhà cung cấp, giá thực tế trên thị trường tại địa bàn để áp dụng); Dự toán chi phí đối với tài sản của hộ gia đình, cá nhân chỉ tính đến chi phí trực

tiếp và thuế giá trị gia tăng; tài sản của cơ quan, tổ chức lập theo quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

Các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện, thành phố, thị xã đã hoàn thành việc thanh toán tiền cho các đối tượng được bồi thường, hỗ trợ thì vẫn thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và bãi bỏ Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh ban hành đơn giá xây dựng nhà, công trình để xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp; (báo cáo)
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh (để giám sát);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu: VTUB, Phòng CN, CV(MT).

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



Lê Ngọc Hoa

