

Số: 05 /2020/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 30 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 14/5/2016 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 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 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 05/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 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 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của 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 20/10/2015 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 29/TTr-SXD ngày 16/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định về bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

2. Đối tượng áp dụng: được áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đến công tác quản lý, vận hành cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà

nước và các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Ban hành quy định giá cho thuê nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để ở, bao gồm tiền thuê nhà, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, cụ thể như sau:

1. Tiền thuê nhà

a) Bảng giá chuẩn cho thuê nhà

Stt	Loại nhà	Đơn giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)
1	Nhà trệt (kể cả nhà có gác lửng)	11.300
2	Nhà 2 tầng	16.800
3	Nhà 3 tầng	17.400
4	Nhà 4 tầng trở lên	18.800

Bảng giá chuẩn cho thuê nhà nêu trên được xây dựng tại thời điểm mức lương cơ sở theo quy định của Nhà nước tại Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09/5/2019 của Chính phủ là 1.490.000 đồng.

Trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tăng tiền lương cơ sở thì mức giá chuẩn cho thuê nhà trên được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ tăng của tiền lương.

b) Mức giá cho thuê nhà: Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể được xác định dựa trên bảng giá chuẩn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 cùng với việc điều chỉnh tăng (+), giảm (-) của 04 nhóm hệ số quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

2. Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

a) Tiền thuê đất được xác định theo quy định và được ổn định 05 năm. Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định trên cơ sở diện tích đất đo đạc thực tế của từng căn nhà (bao gồm cả diện tích đất chưa xây dựng) do cơ quan được cấp có thẩm quyền giao quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước xác định nhân (x) với đơn giá thuê đất do cơ quan được giao tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh xác định. Tiền thuê đất bình quân hàng tháng được xác định trên cơ sở số tiền thuê đất hàng năm chia (:) cho 12 tháng.

Thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định theo quy định và được ổn định trong 05 năm. Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm được xác định dựa trên cơ sở diện tích đất đo đạc thực tế của từng căn nhà (bao gồm cả diện tích đất chưa xây dựng) do cơ quan được cấp có thẩm quyền giao quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước xác định nhân (x) với

giá của 1 m² đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do UBND tỉnh quy định tại thời điểm ký hợp đồng và nhân (x) với thuế suất sử dụng đất phi nông nghiệp hiện hành. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bình quân hàng tháng được xác định trên cơ sở tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm chia (:) cho 12 tháng.

Thời hạn nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

3. Trường hợp khác

a) Đối với nhà ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước) thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước.

b) Trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ sau ngày 19/01/2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước.

Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan xác định đơn giá cho thuê nhà tại khoản 3 Điều này, trình UBND tỉnh đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 3. Các hệ số điều chỉnh tăng, giảm mức giá cho thuê nhà

1. Các nhóm hệ số

Hệ số cấp đô thị (K¹);

Hệ số vị trí xét theo các khu vực (K²);

Hệ số tầng cao (K³);

Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K⁴).

Trị số K¹, K², K³ và K⁴ được quy định như sau:

a) Hệ số cấp đô thị (K¹)

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

Hệ số K¹ áp dụng tại các địa phương như sau:

Thành phố Tam Kỳ, thành phố Hội An: K¹ = -0,10.

Thị xã Điện Bàn: K¹ = -0,15.

Các huyện còn lại: K¹ = -0,2.

Trong trường hợp thành phố Tam Kỳ, thành phố Hội An, thị xã Điện Bàn và các huyện có sự thay đổi về cấp đô thị thì áp dụng hệ số K¹ theo quy định tại biểu trên.

b) Hệ số vị trí xét theo khu vực (K²)

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

Phân loại vị trí tại các địa phương như sau:

Tại thành phố Tam Kỳ, thành phố Hội An, thị xã Điện Bàn: khu trung tâm: các phường của thành phố, thị xã; khu ven nội thị: các xã.

Tại các huyện: khu trung tâm: thị trấn; khu ven nội thị: các xã.

c) Hệ số tầng cao (K^3)

Tầng nhà	Tầng trệt	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

d) 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 về 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 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; đơn giá cho thuê và tiền thuê nhà phải trả thực hiện theo quy định tại Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05/5/2008 của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Miễn, giảm tiền thuê nhà

Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ và Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các văn bản quy định của pháp luật (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 thuộc sở hữu Nhà nước khi có quy định mới.

2. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt

nước trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm xác định đơn giá cho thuê đất để làm cơ sở cho cơ quan được cấp có thẩm quyền giao quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

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 thuộc sở hữu Nhà nước 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 (bao gồm cả tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) theo đúng quy định.

5. Cơ quan được cấp có thẩm quyền giao quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước có trách nhiệm:

a) Ký lại hợp đồng thuê nhà và xác định đầy đủ giá cho thuê nhà theo đúng quy định tại Điều 2 Quyết định này.

b) Thu, nộp tiền thuê nhà (bao gồm cả tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) vào ngân sách Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

c) Có văn bản đề nghị, cung cấp danh sách nhà đang cho thuê (nêu rõ địa chỉ, kích thước thửa đất) và phối hợp với Cơ quan xác định đơn giá thuê đất xác định đơn giá cho thuê đất theo quy định đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 7 năm 2020 và thay thế Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 03/7/2014, Quyết định số 14/2015/QĐ-UBND ngày 04/6/2015 của UBND tỉnh.

Điều 7. 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 đốc 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 7;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng;
- Website Chính phủ;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Ban Thường vụ UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục KTVB QPPL - Bộ Tư pháp;
- VPTU, VP HĐND, VP Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Sở Tư pháp (kiểm tra);
- Báo Quảng Nam, Đài PT-TH Quảng Nam;
- TT Tin học và Công báo tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KGVX, NC, KTN, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Trí Thanh