

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 60 /2014/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành bảng giá cho thuê và một số quy định cho thuê nhà ở
thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Thông tư số 09/TC/TT ngày 10/02/1993 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn tính và thu nộp khấu hao cơ bản đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho thuê;

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 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1598/TTr-SXD ngày 15/10/2014 về việc ban hành bảng giá cho thuê nhà và một số quy định cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh; Báo cáo số 112/BC-STP ngày 17/7/2014 của Sở Tư pháp về việc thẩm định Dự thảo Quyết định ban hành bảng giá cho thuê và một số quy định cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi như sau:

Nhà ở thông thường thuộc đường phố loại 1 và 2

Đơn vị tính: đồng/m² sử dụng/tháng

Cấp nhà	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
I	12.400	11.300	10.800	9.700	8.600	7.600
II	11.400	10.400	9.900	-	-	-
III	11.000	10.000	-	-	-	-
IV	6.900	-	-	-	-	-

Nhà ở thông thường thuộc đường phố loại 3

Đơn vị tính: đồng/m² sử dụng/tháng

Cấp nhà	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
I	11.200	10.200	9.700	8.800	7.800	6.800
II	10.400	9.500	9.000	-	-	-
III	10.000	9.100	-	-	-	-
IV	6.300	-	-	-	-	-

Nhà ở thông thường thuộc các loại đường phố còn lại và tại các huyện

Đơn vị tính: đồng/m² sử dụng/tháng

Cấp nhà	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
I	10.000	9.100	8.700	7.800	6.900	6.100
II	9.200	8.400	8.000	-	-	-
III	8.800	8.000	-	-	-	-
IV	5.500	-	-	-	-	-

Nhà biệt thự thuộc đường phố loại 1 và loại 2

Đơn vị tính: đồng/m²sử dụng/tháng

Hạng biệt thự	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
I	20.800	-	-
II	24.800	22.700	-
III	28.900	26.400	25.100
IV	45.400	41.400	39.500

Nhà biệt thự thuộc đường phố loại 3*Đơn vị tính: đồng/m²sử dụng/tháng*

Hạng biệt thự	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
I	18.700	-	-
II	22.200	20.300	-
III	26.100	23.800	22.700
IV	40.900	37.400	35.600

Nhà biệt thự thuộc các loại đường phố còn lại và tại các huyện*Đơn vị tính: đồng/m²sử dụng/tháng*

Hạng biệt thự	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
I	16.500	-	-
II	19.700	18.000	-
III	23.200	21.200	20.200
IV	36.400	33.300	31.700

Cấp nhà và hạng biệt thự tại Quyết định này được quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

Loại đường phố tại Quyết định này áp dụng theo bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi do UBND tỉnh quy định theo từng thời điểm thực hiện.

Tỷ lệ tính khấu hao cơ bản đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho thuê được quy định bằng 60% doanh thu về cho thuê nhà ở (tính theo giá cho thuê nhà ở do cấp có thẩm quyền quyết định).

Điều 2. Thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà đối với nhà ở mà Nhà nước chưa tiến hành cải tạo, xây dựng lại như sau:

1. Miễn tiền thuê nhà ở cho các đối tượng:

a) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động trong thời kỳ kháng chiến; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng.

b) Các đối tượng thuộc diện được giảm tiền thuê nhà ở quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 Điều này hiện đang sống cô đơn, không nơi nương tựa (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở thuê).

2. Giảm tiền thuê nhà ở cho các đối tượng:

a) Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh, có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 61% đến 80% được giảm 90% tiền thuê nhà ở phải nộp.

b) Người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng 8/1945 là người được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền công nhận đứng đầu một tổ chức quần chúng cách mạng cấp xã hoặc thoát ly hoạt động cách mạng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945, thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 41% đến 60% được giảm 80% tiền thuê nhà ở phải nộp.

c) Thân nhân của liệt sỹ quy định tại khoản 1 Điều 14 của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật từ 21% đến 40%; người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng; người có công giúp đỡ cách mạng được tặng Kỷ niệm chương "Tổ quốc ghi công" hoặc Bằng "Có công với nước", người có công giúp đỡ cách mạng trong gia đình được tặng Kỷ niệm chương "Tổ quốc ghi công" hoặc Bằng "Có công với nước" được giảm 70% tiền thuê nhà ở phải nộp.

d) Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù đày; người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế được tặng Huân chương kháng chiến hạng I hoặc Huân chương chiến thắng hạng I được giảm 65% tiền thuê nhà ở phải nộp.

e) Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho thuê đã hết niên hạn sử dụng hoặc hư hỏng, xuống cấp nhưng vẫn còn cải tạo lại được thì tùy theo mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng được cấp có thẩm quyền cho phép sẽ được giảm

tiền thuê nhà như sau:

- Nếu sửa chữa một phần tường nhà và nền nhà hoặc thay phần mái nhà thì được giảm 10% tiền thuê nhà.
- Nếu thay toàn bộ khung đỡ mái và mái nhà thì được giảm 20% tiền thuê nhà.
- Trường hợp sửa chữa cải tạo nhiều hạng mục thì mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền thuê nhà phải trả theo giá quy định tại Quyết định này.

g) Riêng hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị (đã được cấp thẩm quyền xác định hàng năm) nếu được thuê nhà ở thì được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; đối với hộ nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

3. Điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê nhà ở:

a) Người được miễn, giảm tiền thuê nhà ở phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm người đại diện và các thành viên khác có tên trong hợp đồng thuê nhà).

b) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chỉ xét một lần cho người thuê. Trường hợp thuê nhiều nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì chỉ được hưởng miễn, giảm tiền thuê đối với một nhà ở;

c) Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì chỉ được miễn hoặc giảm mức cao nhất;

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc diện được giảm tiền thuê nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này thì được miễn tiền thuê nhà ở.

Điều 3. Một số quy định cụ thể:

1. Bên thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đảm bảo sử dụng nhà ở đúng mục đích và không được tự ý chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho thuê lại nhà đã thuê không đúng quy định; không được tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở;

2. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nhà ở thuê, nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Bên thuê nhà ở có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của mình đối với nhà ở thuê, trường hợp bên thuê nhà ở không trả tiền thuê nhà liên tiếp 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng (như đi công tác, học tập, chữa bệnh hoặc gặp rủi ro chưa có điều kiện nộp tiền) thì áp dụng theo các quy định của pháp luật về nhà ở để xử lý;

4. Đối với những nhà ở mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhưng cơ quan quản lý nhà ở 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;

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

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trình UBND tỉnh điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở tương ứng với tỉ lệ tăng của tiền lương trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương cơ bản;

b) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật về nhà ở cho thuê thuộc sở hữu nhà nước.

2. Sở Tài chính:

a) Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu cho UBND tỉnh, hướng dẫn đơn vị vận hành nhà và các cá nhân có liên quan thực hiện việc thu, nộp và quản lý, sử dụng số tiền thu được từ cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định;

b) Thực hiện các nhiệm vụ được giao của cấp có thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở cho thuê thuộc sở hữu nhà nước theo nhiệm vụ được giao;

b) Chỉ đạo cơ quan chức năng cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước theo cấp mình quản lý triển khai thực hiện ký lại hợp đồng thuê nhà theo quy định;

c) Theo dõi, quản lý việc thu, nộp, sử dụng số tiền thu được từ cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

a) Thực hiện ký lại hợp đồng thuê nhà theo mẫu quy định tại Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Thực hiện việc thu, nộp và sử dụng tiền thu được từ cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật;

c) Xây dựng, ban hành Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và phổ biến nội dung Bản nội quy này cho người thuê, người thuê mua, người sử dụng nhà ở;

d) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

e) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc thì UBND các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng để xem xét, hướng dẫn bổ sung.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của UBND tỉnh ban hành bảng giá cho thuê và một số quy định cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Lê Viết Chữ