

Số: 31 /2014/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 08 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành bảng giá cho thuê nhà ở công vụ; nhà ở xã hội; nhà ở sinh viên;
nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà cho thuê kinh doanh, dịch vụ
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

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 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 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2014 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 01/2014/TT-BXD ngày 16/01/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 36/TTr-SXD ngày 11/4/2014 và Công văn số 944/SXD-QLN ngày 01/7/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định bảng giá cho thuê nhà ở công vụ; nhà ở xã hội; nhà ở sinh viên; nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà cho thuê kinh doanh, dịch vụ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành tỉnh có liên quan tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra và định kỳ 06 tháng, hàng năm báo cáo kết quả thực hiện Quyết định này về UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế cho Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 14/01/2009 và Quyết định số 29/2012/QĐ-UBND ngày 02/8/2012 của UBND tỉnh.

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

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- UBND các xã, phường, thị trấn do UBND các huyện, TX, TP sao gửi;
- Báo Đắk Lắk, Đài PTTH tỉnh;
- Website tỉnh, Công báo tỉnh;
- VP UBND tỉnh: Các PCVP; các P, TT;
- Lưu: VT, CN. (HT.90) *Wkr*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Trọng Hải

QUY ĐỊNH

Bảng giá cho thuê nhà ở công vụ; nhà ở xã hội; nhà ở sinh viên; nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại; nhà cho thuê kinh doanh, dịch vụ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

(Ban hành kèm theo Quyết định số 31 /2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định bảng giá cho thuê nhà ở công vụ; nhà ở xã hội; nhà ở sinh viên; nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05/7/1994); nhà cho thuê kinh doanh, dịch vụ thuộc sở hữu Nhà nước (sau đây gọi tắt là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước) trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Nhà ở công vụ:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 11 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) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

2. Nhà ở xã hội:

a) Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 12 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) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

3. Nhà ở sinh viên:

a) Các đối tượng được thuê nhà ở sinh viên theo quy định tại Điều 13 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) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở sinh viên.

4. Nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05/7/1994):

a) Các đối tượng được thuê nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 14 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) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại.

5. Nhà cho thuê kinh doanh, dịch vụ:

a) Các đối tượng được thuê nhà kinh doanh, dịch vụ là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước để sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ.

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Bảng giá cho thuê nhà ở công vụ

1. Mức giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở công vụ đối với nhà ở chung cư:

a) Tại đô thị loại I, II : 40.000 đồng/ m^2 /tháng;

b) Tại đô thị loại III, IV, V : 25.000 đồng/ m^2 /tháng;

c) Mức giá cho thuê diện tích nhà quy định tại khoản 1 điều này được xác định là hệ số 1.

Mức giá này được nhân với hệ số k (hệ số phân bổ theo tầng cao) như sau:

Tầng cao	1	2	3	4	5	6
Hệ số	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7

2. Mức giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở công vụ đối với nhà ở thấp tầng (nhà biệt thự, nhà liền kề):

a) Tại đô thị loại I, II : 25.000 đồng/ m^2 /tháng;

b) Tại đô thị loại III, IV, V : 18.000 đồng/ m^2 /tháng;

3. Chi phí cấu thành giá thuê nhà ở công vụ bao gồm chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì và chi phí quản lý cho thuê nhà ở công vụ.

Điều 4. Bảng giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Mức giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở xã hội: 20.000 đồng/ m^2 /tháng.

2. Mức giá thuê diện tích nhà quy định tại khoản 1 điều này được xác định là hệ số 1.

Mức giá này được nhân với hệ số k (hệ số phân bổ theo tầng cao) như sau:

Tầng cao	1	2	3	4	5	6
Hệ số	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7

3. Chi phí cấu thành giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí quản lý vận hành nhà ở, chi phí bảo trì nhà ở.

Điều 5. Bảng giá cho thuê nhà ở sinh viên

1. Mức giá cho thuê đối với 01 sinh viên: 135.000 đồng/1 sinh viên/1tháng. Tiêu chuẩn diện tích ở tối thiểu đối với 01 sinh viên là 4m² sử dụng theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê.

2. Chi phí cấu thành giá thuê nhà ở sinh viên bao gồm chi phí quản lý, vận hành và chi phí bảo trì nhà ở.

Điều 6. Bảng giá cho thuê nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05/7/1994):

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

Đơn giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)						
Cấp nhà Điều kiện HTKT	Nhà cấp III				Nhà cấp IV	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	14.000	13.000	12.000	11.000	9.500	8.500
Trung bình	12.000	11.500	11.000	9.500	8.500	8.000
Kém	11.500	10.500	9.500	8.500	8.000	7.000

a) Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

b) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả 03 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.

c) 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.

d) 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 03 điều kiện trên.

2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\text{Tiền thuê nhà trả hàng tháng} = \text{Đơn giá thuê} \times \text{Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê}$$

3. Trong trường hợp hộ thuê nhà sử dụng diện tích khuôn viên đất hoặc diện tích sử dụng nhà để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại đối với nhà phố có vị trí mặt tiền đường (không áp dụng điều tiết đối với nhà phố có vị trí trong hẻm) thì điều tiết như sau:

a) Trường hợp có sự ngăn chia riêng biệt: Mức giá thuê hàng tháng được điều tiết bằng tiền thuê nhà ở cộng tiền thuê đất bằng 0,12% đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại vị trí mặt bằng cho thuê đối với phần diện tích kinh doanh hoặc cho thuê lại nhân với hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp.

b) Trường hợp không có sự ngăn chia riêng biệt, không xác định được diện tích tự kinh doanh hoặc cho thuê lại: Mức giá thuê hàng tháng được điều tiết bằng tiền thuê nhà ở cộng tiền thuê đất, được tính bằng 0,08% đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại vị trí mặt bằng cho thuê đối với toàn bộ diện tích khuôn viên nhân với hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp.

c) Hộ sử dụng một phần diện tích khuôn viên hoặc một phần diện tích sử dụng để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại phải được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng.

d) Người kinh doanh phải thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về kinh doanh, thương mại.

4. Tiền thuê đất phải trả hàng tháng:

$$\text{Tiền thuê đất trả hàng tháng} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại vị trí cho thuê} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp} \times 0,08\% \div 0,12\%$$

5. Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc nhà ở nhưng được bố trí sử dụng sau ngày 05/7/1994 áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước theo Điều 4 Quy định này.

Điều 7. Bảng giá cho thuê nhà kinh doanh dịch vụ

1. Đơn giá thuê nhà: Được xác định theo đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại vị trí mặt bằng cho thuê.

STT	Giá đất UBND tỉnh ban hành (đồng/m ²)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² sử dụng/tháng)
1	Nhỏ hơn 5 triệu	10.000
2	Từ 5 triệu đến nhỏ hơn 10 triệu	15.000
3	Từ 10 triệu đến nhỏ hơn 20 triệu	20.000
4	Từ 20 triệu đến nhỏ hơn 30 triệu	25.000
5	Từ 30 triệu trở lên	30.000

a) Mức giá thuê diện tích nhà quy định tại điểm a điều này được xác định là hệ số 1.

b) Hệ số giá thuê nhà:

- Hệ số điều chỉnh giá thuê nhà đối với các nhà có vị trí tiếp giáp 2 mặt đường tại ngã ba, ngã tư, đường phố bằng 1,2 lần mức giá cho thuê nhà quy định tại điểm a khoản này.

- Hệ số điều chỉnh tầng cao:

1	Tầng cao	1	2	3	4	5	6
2	Hệ số	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7

- Diện tích nhà cho thuê là toàn bộ diện tích sử dụng nhà, bao gồm cả diện tích chính và diện tích phụ.

2. Đơn giá cho thuê đất:

$$\text{Tiền thuê đất trả hàng tháng} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại vị trí cho thuê} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp} \times 0,15\%$$

- Diện tích đất cho thuê là toàn bộ diện tích đất có nhà cho thuê.

- Người kinh doanh phải thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về kinh doanh, thương mại.

Điều 8. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng.

2. Các cơ quan quản lý nhà thu trực tiếp từ người sử dụng nhà.

3. Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tăng tiền lương cơ bản, UBND tỉnh sẽ có Quyết định điều chỉnh tăng mức giá cho thuê nhà tương ứng với tỷ lệ tăng tiền lương.

4. Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà được thuê, UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng xem xét cụ thể từng căn nhà để điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà theo đề nghị của người sử dụng nhà nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền thuê nhà phải trả theo giá quy định tại Quy định này. /.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Trọng Hải