

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
đã được cải tạo, xây dựng lại, xây dựng mới trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 ngày 26/4/2002;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 22/01/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại, xây dựng mới trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng như sau:

1. Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại, xây dựng mới:

DVT: đồng/m² sử dụng/tháng.

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV
Đơn giá đồng/m ² sử dụng tháng.	21.000	17.420	16.930	15.640

2. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở:

Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể ở từng khu vực được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại bảng 1 cùng với 4 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K₁)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (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 thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 như sau:

Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị (K₁):

Loại đô thị	I	II	III	IV	V
Hệ số					

Trị số K ₁	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20
-----------------------	------	-------	-------	-------	-------

Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực (K₂):

Hệ số	Khu vực trong đô thị	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
	Trị số K ₂	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K₃):

Hệ số	Tầng nhà	I (tầng trệt)	II	III	IV	V	VI trở lên
	Trị số K ₃	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K₄):

Hệ số	ĐK hạ tầng kỹ thuật	Tốt	Trung bình	Kém
	Trị số K ₄	0,00	-0,10	-0,20

Các điều kiện 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:

a) 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

b) 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.

c) 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.

3. Nguyên tắc áp dụng các hệ số:

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

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

$$\left. \begin{array}{l} \text{Giá cho} \\ \text{thuê nhà ở (nhà} \\ \text{ở các cấp)} \end{array} \right| = \left| \begin{array}{l} \text{Giá chuẩn của} \\ \text{cấp, hạng nhà ở} \\ \text{tương ứng (quy} \\ \text{định tại Bảng 1).} \end{array} \right. \times \left. \begin{array}{l} 1 + \text{tổng các hệ số} \\ \text{áp dụng theo} \\ \text{điều kiện nhà ở} \\ \text{cho thuê.} \end{array} \right| \begin{array}{l} \text{đồng/m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng/tháng} \end{array}$$

5. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\left. \begin{array}{l} \text{Tiền thuê phải} \\ \text{trả cho toàn bộ} \\ \text{diện tích sử} \\ \text{dụng = tổng số} \end{array} \right| \left. \begin{array}{l} \text{Giá cho thuê 1m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng tính theo quy} \\ \text{định tại khoản 5, Điều} \\ \text{1 của Quyết định này.} \end{array} \right| \times \left. \begin{array}{l} \text{Diện tích sử dụng từng loại} \\ \text{nha tương ứng với giá cho} \\ \text{thuê.} \end{array} \right|$$

Cách tính cụ thể tiền thuê nhà ở hàng tháng như các ví dụ tại phụ lục kèm theo. Trường hợp sau khi tính theo các hệ số nêu trên dẫn đến giá cho thuê nhà ở vượt ra ngoài khung giá đã quy định thì áp dụng thì áp dụng theo mức tối thiểu hoặc tối đa của khung giá quy định tại Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

Điều 2. Bảng giá cho thuê nhà ở quy định tại Điều 1 của Quyết định này áp dụng đối với đối tượng được thuê nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

Điều 3. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại, xây dựng mới: giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Lao động Thương binh và Xã hội, Sở Tài chính căn cứ quy định hiện hành của Nhà nước để hướng dẫn cụ thể.

Điều 4. Một số quy định cụ thể:

1. Việc xác định cấp, hạng nhà ở căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng tập II (ban hành kèm theo Quyết định số 439/BXD-CSXD ngày 25/9/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) và 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.

2. Việc phân cấp đô thị theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Bên thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước phải đảm bảo sử dụng nhà ở đúng mục đích và không được tự ý cho người khác thuê lại nhà ở.

4. 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.

5. 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 cho thuê mới để các hộ thuê nhà biết và trả tiền thuê nhà theo đúng quy định.

6. Đối với những trường hợp nhà ở mà hợp đồng thuê đã hết thời hạn thuê, cơ quan quản lý nhà ở thực hiện ký kết lại hợp đồng theo giá thuê nhà ở mới theo Quyết định này.

7. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ban ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, theo dõi việc thực hiện.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 122/2001/QĐ-UB ngày 26/11/2001 của UBND tỉnh.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh; Thủ trưởng các tổ chức, cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./-

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Huỳnh Đức Hòa

PHỤ LỤC

Một số ví dụ về tính toán giá cho thuê nhà ở (kèm theo Quyết định số 11/2009 /QĐ-UBND ngày 04/3/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Ban hành đơn giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo xây dựng lại, xây dựng mới trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Ví dụ 1: Xác định giá cho thuê nhà ở cấp II, 2 tầng tại thành phố Đà Lạt:

A. Điều kiện thực tế của ngôi nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê nằm trong ngôi nhà 2 tầng nhiều căn hộ, xây dựng tại trung tâm thành phố Đà Lạt là đô thị loại II.
2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê là 60m², trong đó có 25m² ở tầng I.
3. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt.

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn (Gc) = 17.420 đ/m²/tháng (tương ứng với nhà ở thông thường cấp II trong bảng giá chuẩn quy định tại Bảng 1 của Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngàytháng năm).

2. Xác định các hệ số:

K₁=-0,05 (tương ứng với trị số cấp đô thị loại II quy định trong biểu số 1 của Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngàytháng năm).

K₂=0,00 (lấy trị số quy định trong biểu số 2 của Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngàytháng năm) tương ứng với điều kiện vị trí tại khu vực trung tâm thành phố)

K₃=+0,15 (tầng 1), +0,05 (tầng 2)

K₄=0,00 (tương ứng với điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt).

3. Giá cho thuê:

a) áp dụng với diện tích tầng I

$$G_1 = G_c \times [1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)]$$

$$= 17.420 \times (1 - 0,05 + 0,00 + 0,15 + 0,00) = 17.420 \times 1,10 = 19.162 \text{ đ/m}^2/\text{tháng}$$

b) áp dụng đối với diện tích tầng II

$$G_2 = G_c \times [1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)]$$

$$= 17.420 \times (1 - 0,05 + 0,00 + 0,05 + 0,00) = 17.420 \times 1,00 = 17.420 \text{ đ/m}^2/\text{tháng}$$

4. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng (tầng I (S₁) và tầng II (S₂))

$$T = (G_1 \times S_1) + (G_2 \times S_2) = (19.162 \times 25) + (17.420 \times 35) = 479.050 + 609.700 = 1.088.750 \text{ đồng/tháng.}$$

Ví dụ 2: Xác định giá cho thuê biệt thự tại thành phố Đà Lạt:

A. Điều kiện thực tế của biệt thự cho thuê:

1. Biệt thự cho thuê là một biệt thự 2 tầng thuộc hạng II ở trung tâm đô thị loại II, có điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt.

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê (S) là 200 m², trong đó: diện tích sử dụng tầng I là 100 m², tầng II là 100 m²

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn (Gc)

Gc = 30.100 đ/m²/tháng (lấy trị số tương ứng biệt thự hạng II trong bảng giá chuẩn quy định tại bảng 1 của Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngàytháng năm).

2. Chọn hệ số:

$K_1 = -0,05$ (lấy trị số tương ứng với đô thị loại II trong biểu số 1 của Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngàytháng năm).

$K_2 = 0,00$ (lấy trị số quy định trong biểu số 2 tương ứng với điều kiện biệt thự ở trung tâm đô thị).

$K_3 = +0,15$ (tầng I) và $+ 0,05$ (tầng II) (lấy trị số quy định trong biểu số 3)

$K_4 = 0,00$ (lấy trị số trong biểu số 4 quy định cho nhà có điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt)

3. Giá cho thuê biệt thự:

- Đối với diện tích tầng I :

$$G_1 = 30.100 \times (1 - 0,05 + 0,00 + 0,15 + 0,00) = 30.100 \times 1,1 = 33.110 \text{ đ/m}^2/\text{tháng}$$

- Đối với diện tích tầng II:

$$G_2 = 30.100 \times (1 - 0,05 + 0,00 + 0,05 + 0,00) = 30.100 \times 1,0 = 30.100 \text{ đ/m}^2/\text{tháng}$$

4. Tiền thuê biệt thự phải trả hàng tháng:

$$\begin{aligned} T &= (33.110 \times 100) + (30.100 \times 100) = 3.311.000 + 3.010.000 \text{ đ/tháng} \\ &= 6.321.000 \text{ đồng/tháng.} \end{aligned}$$