

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Bảng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội;
cho thuê nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước
chưa được cải tạo, xây dựng lại 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 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ;

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 29/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 08/01/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho thuê nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký;

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

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- Vụ pháp chế - Bộ XD;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Công báo tỉnh;-TT Tin học;
- Website của tỉnh;-Báo Đắk Lắk;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Đài Phát thanh-Truyền hình tỉnh;
- Lưu VT,NC,NL,TH,TM,VX,CN(CH300)
- (QĐ bảng giá nhà cho thuê, 2009)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư

BẢNG GIÁ

Cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho thuê nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 03 /2009/QĐ-UBND
ngày 14 /01/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá này áp dụng cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho thuê nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh.

2. Việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở: Được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng.

3. Xác định mức giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; mức giá cho thuê nhà ở công vụ theo nguyên tắc:

a) Tính đủ các chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành trong quá trình sử dụng, bảo trì nhà ở;

b) Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

c) Mức giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; mức giá cho thuê nhà ở công vụ được xem xét, điều chỉnh 05 năm một lần, nhưng không vượt quá khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; khung giá cho thuê nhà ở công vụ quy định tại Phụ lục 1, Phụ lục 2, ban hành kèm theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

4. Xác định các khu vực, điều kiện hạ tầng kỹ thuật trong đô thị để áp dụng mức giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại:

4.1. Xác định các khu vực trong đô thị của thành phố Buôn Ma Thuột:

a) Khu trung tâm, gồm các phường: Tân Tiến, Thắng Lợi, Thống Nhất, Thành Công, Tân Lợi, Tự An, Tân Lập, Tân Thành;

b) Khu cận trung tâm, gồm các phường: Tân Hòa, Thành Nhất, Ea Tam, Tân An;

c) Khu ven nội, gồm các phường, xã: Khánh Xuân, Cư Êbur, Hòa Thắng, Hòa Khánh, Hòa Thuận, Ea Tu, Ea Kao, Hòa Phú, Hòa Xuân.

4.2. Xác định điều kiện hạ tầng kỹ thuật:

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 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 nêu trên;

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 nêu trên.

II. BẢNG MỨC GIÁ: CHO THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI; CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ VÀ NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHƯA ĐƯỢC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI

1. Nhà ở xã hội.

a) Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở xã hội đối với nhà ở thấp tầng tại đô thị loại V và khu vực nông thôn: 10.000,00 đồng/ m^2 /tháng.

b) Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở xã hội đối với nhà ở chung cư:

- Tại đô thị loại II : 18.500,00 đồng/ m^2 /tháng;
- Tại đô thị loại IV, V : 16.500,00 đồng/ m^2 /tháng;

- Mức giá quy định tại điểm b khoản này được áp dụng đối với tầng cao của chung cư có hệ số $K_t = 1$. Hệ số phân bổ tầng cao được quy định như sau: Tầng 1 ($K_1 = 1,25$); Tầng 2 ($K_2 = 1,15$); Tầng 3 ($K_3 = 1,00$); Tầng 4 ($K_4 = 0,90$); Tầng 5 ($K_5 = 0,80$); Tầng 6 ($K_6 = 0,75$).

c) Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở xã hội tại khu, cụm công nghiệp: 10.000,00 đồng/ m^2 /tháng;

d) Mức giá cho thuê mua 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở xã hội:

- Trả lần đầu bằng 20% giá đầu tư cho 1m^2 sàn sử dụng căn hộ, nhân với diện tích sử dụng căn hộ.

- Trả hàng tháng với mức giá:

- + Tại đô thị loại II : 21.500,00 đồng/ m^2 /tháng;
- + Tại đô thị loại IV, V : 19.000,00 đồng/ m^2 /tháng;

+ Đối với nhà ở chung cư: Hệ số phân bổ theo tầng cao áp dụng theo điểm b khoản 1 Mục II Bảng giá này;

+ Đối với nhà ở một tầng hoặc nhà ở thông tầng nhưng của một chủ sở hữu: Hệ số phân bổ theo tầng cao $K_t = 1$.

2. Nhà ở công vụ.

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

- Tại đô thị loại II : 24.000,00 đồng/ m^2 /tháng;

- Tại đô thị loại IV, V : 22.000,00 đồng/ m^2 /tháng;

- Mức giá quy định tại điểm a khoản này được áp dụng đối với tầng cao của chung cư có hệ số $K_v = 1$. Hệ số phân bổ tầng cao được quy định như sau: Tầng 1 ($K_1 = 1,25$); Tầng 2 ($K_2 = 1,15$); Tầng 3 ($K_3 = 1,00$); Tầng 4 ($K_4 = 0,90$); Tầng 5 ($K_5 = 0,80$); Tầng 6 ($K_6 = 0,75$); Tầng 7, 8, 9 ($K_{7,8,9} = 0,71$).

b) Mức giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở công vụ đối với nhà ở thấp tầng:

- Tại đô thị loại II : 18.000,00 đồng/ m^2 /tháng;

- Tại đô thị loại IV, V : 15.000,00 đồng/ m^2 /tháng.

3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

a) Mức giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực trung tâm của thành phố Buôn Ma Thuột:

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	6.710	6.100	5.795	5.185	4.510	4.100
Trung bình	6.100	5.490	5.185	4.575	4.100	3.690
Kém	5.490	4.880	4.575	3.965	3.690	3.280

b) Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực cận trung tâm của thành phố Buôn Ma Thuột:

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	6.710	6.100	5.795	4.575	4.100	3.690
Trung bình	6.100	5.490	5.185	3.965	3.690	3.280
Kém	5.490	4.880	4.575	3.355	3.280	2.870

c) Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực ven nội của thành phố Buôn Ma Thuột:

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	6.710	6.100	5.795	3.965	3.690	3.280
Trung bình	6.100	5.490	5.185	3.355	3.280	2.870
Kém	5.490	4.880	4.575	2.745	2.870	2.460

d) Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng	=	Mức giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở theo quy định tại khoản 3 Mục II Bảng giá này	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê
--	---	--	---	--

III. NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC

1. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại: Thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho các đối tượng được theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Trách nhiệm của người thuê nhà:

a) Bên thuê nhà phải bảo đảm sử dụng nhà ở đúng mục đích và có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và tài sản gắn liền; không được tự ý cho người khác thuê lại nhà ở; không tự ý cải tạo, sửa chữa, coi nới diện tích nhà ở;

b) Bên thuê nhà 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.

3. Mức giá cho thuê nhà ở trong Bảng giá này được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Khi Nhà nước điều chỉnh tiền lương cơ bản thì điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại tương ứng với tỷ lệ tăng của tiền lương;

b) Khi các đô thị trực thuộc tỉnh được nâng cấp từ đô thị loại thấp hơn lên đô thị loại cao hơn một cấp.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính trong công tác quản lý, duy tu, sửa chữa quỹ nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại nhằm duy trì chất lượng nhà ở cho thuê, thuê mua;

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh đơn giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh trong các trường hợp nêu tại khoản 3, Mục III của Bảng giá này;

c) Hướng dẫn, kiểm tra và giải quyết các vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Bảng giá này.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn việc thu và quản lý, sử dụng tiền thu về cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại theo nguyên tắc đảm bảo kinh phí cho công tác quản lý, duy tu, sửa chữa;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng theo dõi những vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Bảng giá này, đề kịp thời tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại:

a) Đối với những nhà ở mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng, nhưng cơ quan quản lý nhà ở phải có trách nhiệm thông báo giá thuê mới (mức giá thuê mới được áp dụng kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành) cho bên thuê nhà ở biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định;

b) 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 theo quy định của Bảng giá này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư