

Số: /SXD-QLNTTBĐS

Tây Ninh, ngày 15 tháng 3 năm 2017

V/v triển khai thực hiện khung giá cho thuê nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Quyết định số 06/2017/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh về việc ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thành phố triển khai rộng rãi đến các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, các nội dung sau:

I. Đối tượng áp dụng

Các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê cho các đối tượng theo quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở năm 2014.

II. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Khung giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở xã hội từ 18.000 đồng/m²/tháng đến 29.000 đồng/m²/tháng (áp dụng cho nhà ở xã hội riêng lẻ xây dựng không có gác lửng).

2. Khung giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở xã hội từ 27.000 đồng/m²/tháng đến 39.000 đồng/m²/tháng (áp dụng cho nhà ở xã hội riêng lẻ xây dựng có gác lửng).

Khung giá cho thuê nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

III. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

- Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.

- Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.

- Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.

- Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.

- Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.

- Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.

- Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

- Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người.

- Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

IV. Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội

1. Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; không thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê Điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

2. Việc xây dựng các hạng Mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

3. Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

V. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi

Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, có giá cho thuê nhà ở theo khung giá do UBND tỉnh ban hành sẽ được hưởng ưu đãi như sau:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện

tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Trên đây là nội dung triển khai thực hiện khung giá cho thuê nhà ở xã hội do các hộ, gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu hướng dẫn, bổ sung./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Tài chính, KH&ĐT, TN&MT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Phòng QLĐT, TNMT thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTHT, TNMT các huyện;
- Lưu: VT, QLNTTBĐS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**