

Số: /2024/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 5 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 01 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Làm cơ sở để chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội với bên thuê nhà ở;

b) Làm cơ sở để hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội với bên thuê nhà ở;

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

b) Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 01 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

c) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

Stt	Loại hình nhà ở xã hội	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
I	Nhà do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho thuê		
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	20.300	26.400
2	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, có tầng lửng	23.200	30.200
3	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà	35.000	45.600
4	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà, có tầng lửng	35.200	54.700
5	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	35.400	58.100
6	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	38.000	64.700
7	Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	38.000	66.600
II	Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án		
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	41.300	79.300
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	48.300	92.700
3	$5 < \text{số tầng} \leq 7$ không có tầng hầm	53.400	102.400
4	$5 < \text{số tầng} \leq 7$ có 01 tầng hầm	57.100	109.600
5	$7 < \text{số tầng} \leq 10$ không có tầng hầm	54.900	105.500
6	$7 < \text{số tầng} \leq 10$ có 01 tầng hầm	57.500	110.400
7	$10 < \text{số tầng} \leq 15$ không có tầng hầm	64.200	123.200
8	$10 < \text{số tầng} \leq 15$ có 01 tầng hầm	59.200	113.600

Stt	Loại hình nhà ở xã hội	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	64.200	123.200
10	15 < số tầng ≤ 20 có 01 tầng hầm	65.100	125.000

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này được tính cho 01 (một) m² sử dụng nhà ở (diện tích sử dụng căn hộ) trong 01 (một) tháng, bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng công trình, lợi nhuận định mức, chi phí bảo trì, thuế giá trị gia tăng; không bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, chi phí thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê sử dụng nhà ở.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê tự xác định giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 34 Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội nhưng không được cao hơn mức giá tối đa quy định tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định này.

2. Trước khi ký hợp đồng cho thuê với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê để theo dõi.

3. Chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu theo quy định hiện hành.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

2. Cục Thuế tỉnh

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo quy định hiện hành;

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội cho thuê do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn quản lý theo quy định;

b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung phù hợp;

c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.....tháng.....năm 2024 và thay thế Quyết định số 39/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh 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.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu để áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Như Điều 6;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Báo TN, Đài PT-TH tỉnh;
- Lưu: VT, VP. UBND tỉnh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH