

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 22/2018/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 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 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 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 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6993/TTr-SXD-QLN&CS ngày 19 tháng 6 năm 2018, Tờ trình số 2675/TTr-SXD-QLN&CS ngày 02 tháng 3 năm 2018 Tờ trình số 14348/TTr-SXD-QLN&CS ngày 18 tháng 9 năm 2017; ý kiến thẩm định của Sở

Tư pháp tại Công văn số 19084/STP-VB ngày 24 tháng 11 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Quyết định này quy định về bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố (gọi tắt là: giá cho thuê nhà ở cũ); được áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đến công tác quản lý, vận hành cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố.

Điều 2. Ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước như sau:

1. Giá cho thuê nhà ở cũ đã bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 và chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố như sau:

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100
Giá chuẩn (đồng/m ² /tháng)	<i>theo Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ</i>							
Giá thuê nhà điều chỉnh theo tiền lương cơ bản (đồng/m ² /tháng)	Giá chuẩn x K_{TLCB}							

Trong đó:

- Hạng biệt thự và cấp nhà ở được xác định theo Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng.

- K_{TLCB} là tỷ lệ tăng lương cơ bản được xác định bởi mức lương tối thiểu do Chính phủ quy định tại thời điểm hiện hành so với lương tối thiểu được Chính phủ quy định năm 2008.

2. Giá cho thuê nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 Điều 2 Quyết định này đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007

Giá thuê nhà (như đối với nhà ở xã hội) = Giá chuẩn x K_{TLCB} x K₁

Trong đó: K₁ = 1,5

3. Giá cho thuê nhà ở cũ tạm áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ

ngày 19 tháng 01 năm 2007

$$\text{Giá thuê nhà} = \text{Giá chuẩn} \times K_{\text{TLCB}} \times K_2$$

Trong đó: $K_2 = 2$

Điều 3. Giá cho thuê nhà ở cũ được tính trên cơ sở giá quy định tại Điều 2, được điều tiết tăng (+), giảm (-) với các hệ số, theo nguyên tắc biệt thự các hạng và nhà ở các cấp hạng áp dụng tối đa không vượt quá 03 hệ số được quy định sau đây:

1. Hệ số vị trí xét theo khu vực (K1):

Khu vực trong đô thị Hệ số	Quận trung tâm nội thành	Quận nội thành	Huyện ngoại thành
Trị số K1	+ 0,00	- 0,10	- 0,20

Phân vùng đô thị trong thành phố được áp dụng theo Phụ lục 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản bổ sung, thay thế Quyết định này (nếu có).

2. Hệ số tầng cao (K2):

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K2	+ 0,15	+ 0,05	0,00	- 0,10	- 0,20	- 0,30

3. Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K3):

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K3	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 03 điều kiện trên.

Điều 4. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở

1. Phương pháp xác định đơn giá thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở:

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

2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\left. \begin{array}{l} \text{Tiền thuê phải trả} \\ \text{cho toàn bộ diện tích} \\ \text{sử dụng = tổng số} \end{array} \right| \left. \begin{array}{l} \text{Giá cho thuê 1m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng tính theo quy} \\ \text{định khoản 1 Điều 4} \end{array} \right| \times \left. \begin{array}{l} \text{Diện tích sử dụng} \\ \text{từng loại nhà tương ứng} \\ \text{với giá cho thuê} \end{array} \right|$$

Điều 5. Trường hợp nhà biệt thự sử dụng cho nhiều hộ gia đình, giá thuê được tính như sau:

1. Nhà phụ độc lập: hộ sử dụng ký hợp đồng thuê nhà độc lập, giá thuê tính theo giá nhà ở thông thường.

2. Nhà chính biệt thự: các hộ sử dụng căn cứ hợp đồng thuê nhà được ký, giá thuê được tính như sau:

a) Trường hợp 1 hộ sử dụng độc lập: áp dụng nguyên giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

b) Trường hợp 2 hộ sử dụng: giảm 10% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

c) Trường hợp 3 đến 5 hộ sử dụng: giảm 20% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

d) Trường hợp 6 đến 8 hộ sử dụng: giảm 30% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

đ) Trường hợp 9 hộ sử dụng trở lên: giảm 40% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

Điều 6. Bãi bỏ thu điều tiết tiền thuê nhà trong trường hợp hộ sử dụng tiết kiệm một phần diện tích khuôn viên hoặc một phần diện tích sử dụng để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại.

Điều 7. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng.
2. Các cơ quan quản lý nhà thu trực tiếp từ người sử dụng nhà.

Điều 8. Đối tượng và điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ áp dụng theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ và Khoản 4 Điều 38 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 9. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 7 năm 2018, thay thế Quyết định số 09/2010/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

Điều 10.

1. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai, hướng dẫn thực hiện thống nhất Quyết định này trên địa bàn thành phố. Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Đơn vị quản lý và ký hợp đồng thuê nhà có trách nhiệm thực hiện điều chỉnh giá thuê nhà theo Quyết định này. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực trở về sau nếu Chính phủ điều chỉnh tăng tiền lương cơ bản thì giá thuê nhà được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ tăng lương cơ bản theo quy định.

Điều 11. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận - huyện, các tổ chức và cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Vĩnh Tuyền