

Số:119/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 5 năm 1988

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định giá biểu thu tiền thuê nhà làm việc hành chính, sản xuất kinh doanh và nhà ở thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 6 năm 1983 ;
- Căn cứ Nghị định số 02/CP ngày 04-01-1979 của Hội đồng Chính phủ ban hành “Điều lệ thống nhất quản lý nhà cửa ở thành phố, thị xã, thị trấn” ;
- Theo đề nghị của các đồng chí Giám đốc Sở Nhà đất, Giám đốc Sở Tài chính và Chủ nhiệm Ủy ban Vật giá thành phố,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay ban hành kèm theo quyết định này bản quy định về giá biểu thu tiền thuê nhà và các quy định cụ thể đối với nhà làm việc hành chính, sản xuất, kinh doanh và nhà ở thuộc diện Nhà nước quản lý tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Giá biểu cho thuê nhà này được áp dụng kể từ ngày 01-5-1988. Các quy định này của thành phố ban hành trước đây trái với quyết định này đều được hủy bỏ. Giám đốc Sở Nhà đất chịu trách nhiệm phổ biến và hướng dẫn thực hiện thống nhất trên toàn thành phố.

Điều 3: Các đồng chí Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nhà đất, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ nhiệm Ủy ban Vật giá thành phố, thủ trưởng các cơ quan đoàn thể xí nghiệp Trung ương và Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, các tổ chức tập thể và cá nhân CB-CNV, nhân dân lao động đang sử dụng nhà do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thi hành quyết định này.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T Chủ tịch
Phó Chủ tịch

(đã ký)

Nguyễn Vĩnh Nghiệp

BẢN QUY ĐỊNH

VỀ GIÁ BIỂU THU TIỀN NHÀ ĐỐI VỚI NHÀ LÀM VIỆC HÀNH CHÁNH, SẢN XUẤT, KINH DOANH VÀ NHÀ Ở THUỘC DIỆN NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Ban hành kèm theo Quyết định số 119/QĐ-UB ngày 08-5-1988 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Điều 1: Giá biểu cho thuê nhà dùng làm việc hành chính sản xuất, kinh doanh và nhà ở ghi trong điều 1 quyết định 110/QĐ-Ủy ban nhân dân thành phố ngày 25-7-1986 của Ủy ban nhân dân thành phố được quy định lại như sau:

1. Nhà làm việc hành chính, sản xuất, kinh doanh.

(đơn vị tính: đ/m²/tháng)

Mục đích và đối tượng sử dụng nhà	CẤP NHÀ/HẠNG NHÀ/LOẠI NHÀ											Ghi chú
	Phố cấp 1				Phố cấp 2			Phố cấp 3				
	ĐB	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	
Cơ quan Nhà nước thuê												
1. Làm việc HC	450	410	350	290	370	320	270	330	280	230	180	
2. Nhà dùng sản xuất		460	390	330	410	350	290	350	300	250	200	
3. Nhà dùng KD		520	450	380	480	410	340	430	370	310		

- Đối tượng sử dụng là thành phần kinh tế tập thể (hợp tác xã, tổ hợp) tăng 50% và tư nhân tăng 100% so với giá quy định trên.

- Nhà biệt thự cơ quan Nhà nước sử dụng làm việc tăng 20% so với giá nhà phố quy định trên.

2. Nhà ở.

(đơn vị tính: đ/m²/tháng)

Đối tượng sử dụng	CẤU TRÚC NHÀ							
	PHỐ				BIỆT THỰ			
	1	2	3	4	ĐB	1	2	3
1. CB-CNV	Thu theo % lương chính đã tính hệ số trượt theo quy định của HĐBT							
2. Đối tượng ăn theo	6	5	4	3	15	12	10	8
3. Nhân dân	75	60	50	40	140	110	90	70

Điều 2: Nguyên tắc thu tiền thuê nhà đối với các loại nhà quy định ở điều 1 như sau:

- Tiền thuê nhà được tính trên toàn bộ diện tích sử dụng của ngôi nhà.

1. Nhà làm việc hành chính, sản xuất, kinh doanh:

- a) Diện tích trong tiêu chuẩn và diện tích sử dụng phụ thu theo giá quy định.

Trụ sở các cơ quan Ủy ban nhân dân thành phố, Thành ủy, đối ngoại Thành ủy vì việc duy tu bảo dưỡng phải được thực hiện thường xuyên và đặc biệt nên vẫn thu đủ tiền nhà theo giá quy định.

- b) Diện tích thừa ngoài tiêu chuẩn được thu như sau:

- Nếu chưa điều chỉnh được: tính giá tăng 1,5 lần so với giá trong tiêu chuẩn quy định.

- Nếu đã có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân thành phố nhưng không chấp hành thì tính giá tăng 2 lần so với giá trong tiêu chuẩn theo quy định.

c) Đối với những hội trường, kho lưu trữ, nơi bán căn tin có sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh thì áp dụng tiền thuê nhà giá quy định như đối với nhà dùng cho sản xuất, kinh doanh.

d) Những nhà có công năng làm nơi sản xuất, kinh doanh, trụ sở cơ quan hay được cấp phát làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, trụ sở làm việc nếu sử dụng sai công năng hay sai mục đích cấp phát thì phải trả tiền nhà theo công năng và mục đích cấp phát ban đầu; không cho phép dùng trụ sở làm việc để làm nhà ở.

đ) Nhà dùng để sản xuất kinh doanh: những cơ sở nào lâu nay thực hiện chế độ trích khấu hao tài sản cố định (đã được công nhận hợp pháp), thì tiếp tục thực hiện theo quy định chung của Nhà nước, không phải nộp tiền thuê nhà. Các cơ sở sản xuất, kinh doanh ổn định mà chưa thực hiện chế độ khấu hao tài sản cố định, thì làm việc cụ thể với Sở Nhà đất, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định; trong lúc chưa có quyết định chính thức của Ủy ban nhân dân thành phố thì vẫn phải ký hợp đồng và nộp tiền thuê nhà.

e) Đối với các loại biệt thự theo công năng dùng để làm việc, và để ở nhưng cơ quan Nhà nước đã dùng vào việc sản xuất, kinh doanh, kho tàng thì phải điều chỉnh lại việc sử dụng. Trong khi chưa điều chỉnh thì thu tiền nhà theo giá nhà phố cho tư nhân thuê để sản xuất, kinh doanh. Trường hợp hợp tác xã tổ hợp, tư nhân sử dụng vào mục đích nói trên thì tiền thuê nhà thu tăng 50%. Nếu đã có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân thành phố hay Sở Nhà đất nhưng quá hạn ghi trong quyết định mà vẫn trì hoãn chưa thi hành, thì trong thời gian chưa thi hành ấy giá thuê nhà được thu tăng gấp 2 lần so với quy định ở điều 2 cho nhà biệt thự.

- Đối với các biệt thự này nếu có diện tích đất (ngoài diện tích ngôi nhà và lối đi từ mặt đường đến thềm nhà) được sử dụng vào việc kinh doanh sản xuất, nơi để hàng thì tiền thuê nhà hàng tháng được tính thêm tiền đất là 80đ/m²/tháng.

f) Những nhà dùng vào việc kinh doanh, sản xuất làm việc nếu có bố trí một phần diện tích dùng làm kho thì số diện tích kho được thu theo giá nhà làm việc, sản xuất kinh doanh tương ứng.

g) Các rạp chiếu bóng nằm liền với khu chung cư cao ốc (như rạp Đồng Khởi, Quốc Thanh, Đại Nam) thì vẫn thu tiền nhà theo giá kinh doanh như đối với các rạp nằm riêng.

h) Nhà khách các cơ quan, đơn vị thuộc Trung ương và nhà khách các tỉnh đóng trên địa bàn Thành phố, nếu trong thời gian còn duy trì sử dụng (chưa thi hành Chỉ thị 311/CT của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng) thì thu theo giá nhà kinh doanh.

i) Các trụ sở giao dịch kinh tế của các tỉnh thu theo giá nhà kinh doanh.

2. Nhà ở.

a) Diện tích tiêu chuẩn của bản thân CB-CNV quy định tại quyết định 150/CP của Hội đồng Chính phủ và quyết định 442/QĐ-Ủy ban nhân dân thành phố của Ủy ban nhân dân thành phố thì tiền thuê nhà được thu theo tỷ lệ % lương chính đã tính hệ số trượt theo quyết định hiện hành của HĐBT (hoặc hệ số trượt mới quy định nếu có):

- Cán bộ hưởng loại A – B: thu 5%
- Cán bộ hưởng loại C : thu 3%
- Cán bộ hưởng loại D – E: thu 1%

b) Diện tích dành cho các đối tượng ăn theo trực hệ là con dưới 18 tuổi, cha mẹ mất sức lao động thu theo đơn giá quy định ở điều 1 (tiêu chuẩn $4m^2/1$ người).

c) Đối với thân nhân cùng chung hộ khẩu không thuộc các đối tượng trên, thu theo đơn giá quy định ở điều 1 (tiêu chuẩn $4m^2/1$ người)

d) Diện tích thừa ngoài tiêu chuẩn quy định.

- Trường hợp đối tượng trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà là CB-CNV (được xem là hộ CBCNV) phần diện tích thừa được để lại chưa thu, chờ xử lý.

- Trường hợp đối tượng trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà là nhân dân (được xem là hộ nhân dân) tiền nhà được thu tăng thêm 50% so với giá quy định ở điều 1.

Điều 3: Biện pháp kinh tế trong xử lý:

Những nhà được Nhà nước cấp để sản xuất, kinh doanh hay ở thì không được cho thuê lại, nếu cho thuê lại với mục đích thu lợi phải xử lý, trong khi chờ xử lý thì giải quyết như sau:

a) Cơ quan Nhà nước nếu sử dụng nhà của Nhà nước mà đem cho thuê lại thì phải trả tiền nhà tăng 1,5 lần so với giá quy định.

b) CB-CNV sử dụng nhà của Nhà nước quản lý mà cho thuê lại một phần diện tích thì phải nộp cho cơ quan nhà đất 50% tiền nhà cho thuê thực tế, 50% còn lại CB-CNV được hưởng và dùng một phần vào việc sửa chữa duy tu chống xuống cấp nhà.

c) Sử dụng đất trong khuôn viên nhà để sản xuất hay kinh doanh thì thu tiền đất 80đ/m²/1 tháng.

- Trường hợp cá nhân được cấp nhà trực tiếp sản xuất hay kinh doanh cũng áp dụng theo điểm b.

Điều 4: Các trường hợp tăng giảm giá thuê nhà.

1. Nhà làm việc hành chính, sản xuất, kinh doanh:

a) Đối với nhà dùng để sản xuất cơ khí hóa chất, kinh doanh thực phẩm tươi sống, nếu sản xuất kinh doanh đúng mặt hàng trên thì tiền nhà thu tăng 15% so với giá quy định ở điều 1.

b) Đối với các cơ sở nằm trong khu trung tâm thành phố theo 7 tuyến đường như:

1. Đồng Khởi
2. Lê Lợi
3. Nguyễn Huệ
4. Hàm Nghi
5. Lê Thánh Tôn (từ Hai Bà Trưng đến Lê Lai)
6. Trần Hưng Đạo (Quận 1, Quận 5)
7. Nam Kỳ Khởi Nghĩa (từ Lê Thánh Tôn – Nguyễn Công Trứ)

Tiền nhà thu tăng 15% so với giá quy định ở điều 1.

c) Ở các tuyến đường thuộc khu trung tâm của các quận, huyện, thu tăng 10% so với giá quy định ở điều 1.

d) Đối với các cơ quan làm công tác nghiên cứu, hành chính sự nghiệp sử dụng diện tích hợp lý có tiết kiệm, các cơ sở thực chất là kinh tế tập thể hoạt động gia công hoàn toàn cho Nhà nước thuộc một số ngành nghề cần khuyến khích theo chủ trương của thành phố mà thu nhập kém, đời sống xã viên thực sự có khó khăn được sự xác nhận của cơ quan Liên hiệp xã thì cơ quan quản lý nhà xem xét cụ thể quyết định cho giảm tiền thuê từ 5 đến 10% so với giá quy định ghi trong điều 1.

e) Đối với nhà ở thị trấn, thị xã nhỏ ngoại vi thành phố xa đường giao thông hoặc điều kiện sản xuất kinh doanh làm việc chật hẹp, thiếu ánh sáng tự nhiên, tối tăm ẩm thấp, ở sâu trong các ngõ hẻm, ra vào khó khăn, cơ quan quản lý nhà xem xét cụ thể quyết định cho giảm tiền thuê nhà không vượt quá 15% so với giá quy định ghi trong điều 1.

2. Nhà ở:

a) Nhà ở có lầu, căn cứ vào vị trí cao thấp, mức thu được giảm như sau:

- Nhà không có thang máy:
 - Tầng trệt, lầu 1 – 2 thu nguyên mức quy định.

- Lầu 3 – 4 thu giảm 5% so với mức quy định.
- Lầu 5 trở lên thu giảm 10% so với mức quy định.
- Nhà có thang máy
 - Tầng trệt, lầu 1 – 2 – 3 – 4 thu nguyên mức quy định.
 - Lầu 5 – 6 – 7 – 8 thu giảm 5% so với mức quy định.
 - Lầu 9 – 10 – 11 – 12 thu giảm 10% so với mức quy định.

b) Nhà ở các huyện ngoại thành (Hóc Môn, Duyên Hải, Củ Chi, Nhà Bè, Bình Chánh, Thủ Đức và một số xã thuộc quận Gò Vấp) được thu giảm 15% so với mức quy định.

Điều 5: Việc định cấp nhà và phân biệt giữa nhà phố và nhà biệt thự được thực hiện theo các thông tư quy định và hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Phân loại hạng nhà tùy theo mức hư hỏng thực tế của ngôi nhà.

Điều 6: Các cơ quan, đơn vị thuộc trung ương, thành phố, quận huyện, các đơn vị thuộc lực lượng vũ trang, các hợp tác xã, tổ hợp, CB-CNV và nhân dân lao động có sử dụng nhà do Nhà nước quản lý để ở, kinh doanh, sản xuất, làm việc hành chính trên địa bàn thành phố phải kê khai, ký lại hợp đồng thuê nhà theo quy định.

Các trường hợp cố tình khước từ việc ký lại hợp đồng thuê nhà theo giá biểu mới ban hành, các cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm căn cứ trên cơ sở hợp đồng thuê nhà đã ký và có văn bản điều chỉnh lại hợp đồng thuê nhà theo giá biểu mới và thu theo giá biểu mới

Điều 7: Giá biểu cho thuê nhà làm việc hành chính, sản xuất kinh doanh và nhà ở trong quyết định này được áp dụng từ ngày 01-5-1988.

Giá thuê nhà này được tính làm chuẩn, hàng quý tùy theo tình hình biến động về giá cả, Sở Nhà đất nghiên cứu đề xuất hệ số trượt giá trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt đề điều chỉnh tiền thuê nhà cho thuê hợp lý.

Quyết định này thay thế các quyết định 4142/QĐ-UB ngày 30-12-1978, quyết định 368/QĐ-UB ngày 12-6-1982, quyết định 169/QĐ-UB ngày 16-8-1985 và quyết định 110/QĐ-UB ngày 25-7-1986 của Ủy ban nhân dân thành phố.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ