

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 113/2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính

phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11263/TTr-SXD-QLN&CS ngày 22 tháng 11 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 6797/BC-STP ngày 15 tháng 10 năm 2024 và kết quả biểu quyết của các Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là giá cho thuê nhà ở cũ).

2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này 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 cũ thuộc tài sản công và các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

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

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Giá chuẩn (đồng/m ² /tháng)	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100
	Theo Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ							
Giá thuê nhà điều chỉnh theo tiền lương cơ bản (đồng/m ² /tháng)	Giá chuẩn x K _{TLCB}							

Trong đó:

a) Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

b) 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 (lương tối thiểu được Chính phủ quy định năm 2008 áp dụng theo Nghị định số 166/2007/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2007 của Chính phủ).

2. Giá cho thuê nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà 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 làm nhà 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 1,5

3. Giá cho thuê nhà ở áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ ngày 19 tháng 01 năm 2007.

Giá thuê nhà = Giá chuẩn x K_{TLCB} x 3

Điều 3. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Đơn giá cho thuê 01m² diện tích sử dụng nhà ở:

$$\text{Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp)} = \left| \begin{array}{c} \text{Giá chuẩn} \times K_{TLCB} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} 1 + (K1 + K2 + K3 + K4) \end{array} \right| \text{đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng}$$

a) Hệ số K1, K2, K3, K4 được quy định tại Biểu số 1, 2, 3 và 4 Phụ lục VI ban

hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

b) 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 áp dụng tối đa không vượt quá 04 hệ số.

2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\begin{array}{|l} \text{Tiền thuê phải trả} \\ \text{cho toàn bộ diện tích} \\ \text{sử dụng} = \text{tổng số} \end{array} \left| \begin{array}{l} \text{Giá cho thuê } 1\text{m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng tính theo quy} \\ \text{định khoản 1 Điều 3} \end{array} \right. \times \left| \begin{array}{l} \text{Diện tích sử dụng} \\ \text{từng loại nhà tương ứng} \\ \text{với giá cho thuê} \end{array} \right.$$

Điều 4. Điều chỉnh giảm giá cho thuê

Tỷ lệ phần trăm (%) điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở cũ tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà được xác định như sau:

1. Giảm 05% số tiền phải trả theo giá cho thuê quy định tại Điều 3 Quyết định này khi đáp ứng các điều kiện:

a) Mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà cho thuê: Chất lượng còn lại của nhà ở cho thuê có tỷ lệ từ 60% đến dưới 70%.

b) Người thuê nhà đã tự bỏ kinh phí để sửa chữa ít nhất 01 trong 04 kết cấu chính của nhà thuê, nâng mức tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà đạt tỷ lệ trên 80%.

2. Giảm 10% số tiền phải trả theo giá cho thuê quy định tại Điều 3 Quyết định này khi đáp ứng các điều kiện:

a) Mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà cho thuê: Chất lượng còn lại của nhà ở cho thuê có tỷ lệ từ 50% đến dưới 60%.

b) Người thuê nhà đã tự bỏ kinh phí để sửa chữa ít nhất 01 trong 04 kết cấu chính của nhà thuê, nâng mức tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà đạt tỷ lệ trên 80%.

3. Giao đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện kiểm tra các điều kiện của nhà ở và tính giảm giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều này. Trong đó:

a) Phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở thực hiện theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

b) Nhóm 04 kết cấu chính của nhà ở theo Bảng 01 Phụ lục VIII ban hành kèm

theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

4. Việc giảm giá cho thuê nhà ở cũ chỉ được thực hiện đối với trường hợp bên thuê nhà có xin phép về việc tự bỏ kinh phí (không yêu cầu hoàn lại) sửa chữa các hư hỏng của nhà đang thuê và được cơ quan quản lý nhà đồng ý bằng văn bản, phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc tài sản công.

Điều 5. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng.

2. Các cơ quan quản lý vận hành nhà ở thu trực tiếp từ người sử dụng nhà hoặc bằng hình thức chuyên khoản thông qua ngân hàng.

Điều 6. Đối tượng và điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

Đối tượng và điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ áp dụng theo quy định tại Điều 100 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ và Điều 67 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

Đối với các hợp đồng thuê nhà còn thời hạn và giá thuê đã tính theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, giao đơn vị quản lý và ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện điều chỉnh giá cho thuê trong hợp đồng theo Quyết định này kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

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 Hồ Chí Minh. 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. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp 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. Giao Đơn vị quản lý và ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện điều chỉnh giá cho thuê trong hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công.

3. 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 thành phố Thủ Đức và các quận - huyện, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố, Giám đốc Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng và 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 tài sản công 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

Bùi Xuân Cường