Ký bởi: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa
Email: sxd@khanhhoa.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Thời gian ký: 05.11.2015

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: 11/2009/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 03 tháng 3 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Quyết định số 17/2008QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của 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 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày đăng Công báo của tỉnh Khánh Hòa và thay thế Quyết định số 2502/1999/QĐ-UB ngày 27 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở:

Xây dựng, Nội vụ, Tài chính, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang, Thủ trưởng các cơ quan và cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Chiến Thắng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

QUY ĐỊNH
Về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Văn bản này quy định giá cho thuê ở đối với quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Giá cho thuê nhà

1. Giá cho thuê 01 m^2 diện tích sử dụng nhà ở (sau đây gọi là giá cho thuê nhà) được xác định theo công thức sau:

Giá cho thuê nhà = Giá chuẩn x $(1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$ x $(1 - K_5)$

2. Thành phần của công thức tại khoản 1 Điều này:

a) Giá chuẩn là giá quy định tại Điều 1 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Chính phủ và giá cho thuê nhà tạm được cụ thể như sau:

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)				
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV	Tạm
Giá (đồng/m^2 sử dụng/tháng)	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100	3.485

- Việc phân cấp nhà ở căn cứ vào Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 2 năm 1993 của Bộ Xây dựng "về việc hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở", được cụ thể theo Điều 3 Quy định này:

b) K1 là hệ số cấp đô thị quy định tại Biểu 1 mục I Thông tư số

11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng và hệ số đối với khu vực nông thôn được cụ thể:

Loại đô thị, KV nông thôn / Hệ số	Thành phố Nha Trang (đô thị loại II)	Thị xã Cam Ranh (đô thị loại IV)	Thị trấn thuộc các huyện (đô thị loại V)	Các xã thuộc các huyện (khu vực nông thôn)
Trị số K_1	-0,05	-0,15	-0,20	-0,25

c) K_2 là hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị quy định tại Biểu 2 mục I Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng và hệ số vị trí của khu vực ngoài thị trấn được cụ thể như sau:

Khu vực trong đô thị, ngoài thị trấn / Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội	Khu vực ngoài thị trấn
Trị số K_2	0,00	-0,10	-0,20	-0,3

- Khu vực trung tâm, cận trung tâm và ven nội trong đô thị, khu vực ngoài thị trấn được xác định theo Điều 4 Quy định này.

d) K_3 là hệ số tầng cao quy định tại Biểu 3 mục I Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng:

Tầng nhà / Hệ số	I (trệt)	II (lầu 1)	III (lầu 2)	IV (lầu 3)	V (lầu 4)	VI (lầu 5) trở lên
Trị số K_3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

e) K_4 là hệ số điều kiện kỹ thuật hạ tầng quy định tại Biểu 4 mục I Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng:

ĐK hạ tầng kỹ thuật / Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	-0,10	-0,20

- 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 (lộ giới từ 05 m trở lên);

+ Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín (theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định này);

+ Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường (có nước máy sinh hoạt).

- 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.

- 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 3 điều kiện trên.

g) K_5 là hệ số điều chỉnh giá cho thuê được xác định theo bảng sau:

Năm sử dụng / Hệ số K_5	**Từ 10 năm đến dưới 15 năm**	**Từ 15 năm đến dưới 20 năm**	**Từ 20 năm đến dưới 30 năm**	**Từ 30 năm đến dưới 40 năm**	**Từ 40 năm trở lên**
Cấp I, Biệt thự	0	0,05	0,1	0,2	0,3
Cấp II	0	0,1	0,2	0,3	0,3
Cấp III	0,1	0,2	0,3	0,3	0,3
Cấp IV (01 tầng)	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Nhà tạm	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

3. Giá cho thuê là tiền cho thuê nhà phải trả hàng tháng được xác định như sau:

Giá cho thuê 01 m^2 nhà ở theo khoản 1 Điều này	x	Diện tích sử dụng của nhà ở cho thuê

Điều 3. Cấp, loại nhà ở

1. Nhà biệt thự (theo khoản 4 mục II Thông tư số 05-BXD/ĐT của Bộ Xây dựng):

Là nhà ở riêng biệt có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, mặt nước), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Trong biệt thự có đầy đủ và hoàn

chỉnh các buồng để ở (ngủ, sinh hoạt chung, ăn…), phòng phụ (vệ sinh, bếp, kho, nhà để xe…). Mỗi tầng ít nhất có 02 phòng ở quay mặt ra sân vườn. Trang thiết bị vệ sinh có chất lượng cao hoặc tương đối cao. Giải pháp kiến trúc, mỹ thuật có trang trí, hoàn thiện bên trong, bên ngoài nhà chất lượng cao hoặc tương đối cao. Ngôi nhà có kết cấu chịu lực: khung bê tông hoặc tường gạch chịu lực, sàn gỗ hoặc bê tông có lát vật liệu chất lượng cao. Mái bằng BTCT hoặc mái ngói có trần đảm bảo cách âm, cách nhiệt, chống nóng. Phân hạng cụ thể như sau:

a) Hạng I: Biệt thự giáp tường: Trong cùng 01 khuôn viên sân vườn, có tường rào, bố trí từ 02 nhà biệt thự trở lên và khoản cách mỗi biệt thự nhỏ hơn 10m; mỗi tầng có 01 phòng tắm rửa vệ sinh; sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện và trang trí cao cấp vào thời điểm xây dựng.

b) Hạng II: Biệt thự song đôi: Trong cùng 01 khuôn viên sân vườn, có tường rào, bố trí từ 02 nhà biệt thự trở lên và khoản cách giữa mỗi biệt thự từ 10m đến 25m; mỗi tầng có 02 phòng tắm rửa vệ sinh, sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện và trang trí cao cấp vào thời điểm xây dựng; trang trí bên trong và ngoài nhà hoàn thiện.

c) Hạng III: Biệt thự riêng biệt: Trong cùng 01 khuôn viên sân vườn, có tường rào, bố trí từ 02 nhà biệt thự trở lên và khoản cách giữa mỗi biệt thự lớn hơn 25m hoặc chỉ bố trí 01 nhà biệt thự; mỗi phòng có 01 phòng tắm rửa vệ sinh, sử dụng toàn bộ vật liệu cao cấp vào thời điểm xây dựng; trang trí bên trong và ngoài nhà hoàn thiện.

d) Hạng IV: Biệt thự riêng biệt sang trọng: Trong 01 khuôn viên sân vườn, có tường rào, chỉ bố trí 01 nhà biệt thự; mỗi phòng có 01 phòng tắm rửa vệ sinh, sử dụng toàn bộ vật liệu, trang thiết bị cao cấp vào thời điểm xây dựng; trang trí bên trong và ngoài nhà hoàn thiện.

2. Phân cấp nhà ở thông thường (theo khoản 1 mục II Thông tư số 05-BXD/ĐT của Bộ Xây dựng) được cụ thể như sau:

a) Nhà cấp I: Nhà 04 tầng trở lên; có đủ các phòng: ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ; hệ thống chịu lực khung BTCT đồng bộ; sàn BTCT, mái BTCT, trên sàn mái có chống nóng; nền lót đá Granit tự nhiên, gạch bông; khu phụ hoàn thiện đầy đủ thiết bị; trong và ngoài nhà được trang trí ốp lát hoàn thiện.

b) Nhà cấp II: Nhà 02 tầng trở lên; có các phòng: ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ; hệ thống chịu lực khung BTCT đồng bộ, sàn BTCT; mái BTCT, ngói, fibrôciment; nền gạch bông, trang trí ốp lát một phần; trần gỗ, tấm ép các loại; khu phụ hoàn thiện có ốp lát một phần.

c) Nhà cấp III: Nhà 01 đến 02 tầng, có các phòng: ngủ, sinh hoạt, bếp sử dụng riêng và cùng tầng với căn hộ, phòng vệ sinh có thể chung cho nhiều hộ và khác tầng; tường gạch chịu lực hoặc cột BTCT chịu lực, sàn BTCT; mái BTCT, ngói, fibrôciment, tôn; nền gạch bông; trần gỗ, tấm ép các loại, toocxi, focmica; khu phụ có ốp lát một phần hoặc ốp gạch men.

d) Nhà cấp IV: Nhà 01 tầng; tường gạch chịu lực riêng hoặc tường chung; mái ngói, tôn hoặc fibrôciment; hệ đỡ mái gỗ hoặc thép; nền xi măng hoặc lát gạch nung, gạch bông; trần gỗ, ván, cót ép, focmica, tôn, toocxi hoặc không trần.

đ) Nhà tạm: Vách ván, gỗ hoặc tường đất, tường gạch lửng; mái lợp lá tôn, giấy dầu, fibrôciment hoặc ngói; không nền hoặc nền xi măng hoặc lát gạch nung; trần bằng cót, giấy hoặc không trần.

3. Khu vệ sinh khép kín phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Được xây dựng bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

b) Đối với căn nhà riêng lẻ, khu vệ sinh thuộc khuôn viên căn nhà và thuộc quyền sử dụng riêng căn nhà đó;

c) Đối với căn hộ trong nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, khu vệ sinh có vị trí liền kề với căn hộ hoặc nằm trong căn hộ và thuộc quyền sử dụng riêng của căn hộ đó.

Điều 4. Cách xác định các khu vực trong đô thị (K_2)

1. Đối với thành phố Nha Trang:

a) Khu vực Trung tâm bao gồm các phường: Lộc Thọ, Tân Lập, Xương Huân, Vạn Thạnh, Vạn Thắng, Phước Hòa, Phước Tiến, Phước Tân, Phước Hải, Phương Sài, Phương Sơn.

b) Khu vực cận trung tâm bao gồm các phường còn lại.

c) Khu vực ven nội bao gồm các xã.

2. Đối với thị xã Cam Ranh:

a) Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh có trách nhiệm xác định ít nhất 01 phường làm khu vực trung tâm đô thị của thị xã Cam Ranh và xác định các phường thuộc khu vực cận trung tâm thị xã Cam Ranh.

b) Khu vực ven nội là các xã thuộc thị xã Cam Ranh.

3. Đối với các huyện:

a) Ủy ban nhân dân các huyện có trách nhiệm xác định ít nhất 01 khu phố làm khu vực trung tâm đô thị của thị trấn và xác định khu vực cận trung tâm thị trấn.

b) Các thị trấn không có khu vực ven nội.

c) Khu vực ngoài thị trấn bao gồm các xã.

Điều 5. Một số quy định cụ thể

1. Đối với hợp đồng thuê nhà ở còn thời hạn mà giá thuê nhà do Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang (gọi tắt là UBND cấp huyện) tính toán theo Quy định này thấp hơn giá thuê nhà ở đang ghi trong hợp đồng, thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện trách nhiệm thông báo giá thuê mới theo Quy định này cho hộ gia đình thuê nhà biết, đồng thời điều chỉnh giá thuê nhà ghi trong hợp đồng thuê nhà: ghi rõ giá cho thuê nhà ở mới được tính theo Quy định này và ngày bắt đầu thu theo giá cho thuê nhà ở mới.

2. Đối với hợp đồng thuê nhà ở còn thời hạn mà giá thuê nhà do Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư UBND cấp huyện tính toán theo Quy định này cao hơn giá thuê nhà ở đang ghi trong hợp đồng, thì sau khi hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện phải ký lại hợp đồng thuê theo giá cho thuê nhà ở mới được tính theo Quy định này. Trường hợp hộ gia đình đang thuê nhà ở không đồng ý giá thuê nhà ở theo Quy định này thì không được ký lại hợp đồng, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện lập thủ tục thu hồi nhà theo quy định pháp luật.

3. Đối với hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn hoặc hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn, thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện phải ký kết lại hợp đồng thuê theo giá cho thuê nhà ở được tính theo Quy định này. Trường hợp hộ gia đình đang thuê nhà ở không đồng ý giá thuê nhà ở theo Quy định này thì không được tiếp tục ký hợp đồng, Trung

tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện lập thủ tục thu hồi nhà theo quy định pháp luật.

4. Đối với người thuê nhà ở có đủ điều kiện để được miễn giảm tiền thuê nhà theo Điều 3 Quyết định số 117/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ, thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà: người đó thuộc đối tượng miễn giảm nào, tỷ lệ miễn giảm là bao nhiêu, giá thuê nhà sau khi đã tính miễn giảm theo Điều 3 Quyết định số 117/2008/QĐ-TTg. Trường hợp, người thuộc diện được miễm giảm tiền thuê nhà chết, thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện phải ký kết lại hợp đồng thuê nhà ở mới, trong đó không tiếp tục tính chế độ miễn giảm tiền thuê nhà của người đã chết.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Cá nhân, hộ gia đình đang hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa căn cứ vào thông báo giá cho thuê nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đóng tiền thuê nhà ở theo Quy định này.

2. Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện căn cứ Quy định này để thực hiện việc tính toán giá tiền thuê nhà ở, thông báo cho hộ gia đình đang thuê nhà ở về giá cho thuê nhà ở và thời điểm áp dụng giá cho thuê nhà ở theo Quy định này; điều chỉnh và ký lại hợp đồng thuê nhà ở đối với hộ gia đình cá nhân đang thuê nhà ở thuộc quỹ nhà ở chưa được cải tạo, xây dựng lại do Ủy ban nhân dân tỉnh giao Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện quản lý.

3. Nếu phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện, thì báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết./.

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

Nguyễn Chiến Thắng