

Số: /TTr-SXD

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận cho hợp phù với Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động nhằm đảm bảo chi phí vận hành, tăng nguồn thu ngân sách theo các quy định hiện hành.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận trên cơ sở áp dụng Nghị định số 177/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá và Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14/11/2015 của Chính phủ về Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan, tổ chức có thuê mướn lao động.

Đến nay, sau gần 5 năm áp dụng Quyết định nêu trên, Chính phủ đã ban hành các Nghị định mới thay thế, bổ sung, cụ thể là Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP và Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 đã điều chỉnh mức lương tăng so với Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14/11/2015, do vậy cần phải ban hành Quy định mới thay thế Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND nhằm đảm bảo tăng nguồn thu cho ngân sách và phù hợp các quy định pháp luật hiện hành là thật sự cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Mục đích xây dựng văn bản

Xây dựng “Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận” để thay thế Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh nhằm đảm bảo thực hiện đúng các chế độ chính sách hiện hành, tăng nguồn thu ngân sách cũng như đảm bảo kinh phí quản lý vận hành đối với các tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng văn bản

Trên cơ sở triển khai các Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ; Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 về việc ban hành Quy định Quản lý giá trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

Ngày /2/2021, Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư có văn bản số .../TT-HCTH về việc xem xét, lấy ý kiến các ngành về Dự thảo tờ trình, dự thảo Quyết định quy định giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Ngày .../.../2021 Sở Xây dựng có văn bản số .../SXD-VP ngày .../.../2021 gửi Sở Tài chính về việc thẩm định phương án giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Sau khi được Sở Tài chính thống nhất phương án giá, Sở Xây dựng đã có văn bản xin ý kiến các ngành về dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đồng thời gửi Trung tâm Thông tin điện tử tỉnh đăng trang website trong 30 ngày, sau đó Sở Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định. Ngày .../.../2021 Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP về thẩm định Dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN

Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có 02 Điều (Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ; Hiệu lực thi hành).

Một số nội dung có thay đổi cơ bản so với Quyết định số 44/2016/QĐ-SXD ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

- Cơ sở pháp lý: thay đổi toàn bộ các cơ sở pháp lý cho phù hợp với các quy định chính sách mới hiện nay;

- Điều 1 Điều chỉnh bảng giá sàn tại khoản 2 Điều 1.

(Chi tiết các nội dung điều chỉnh kèm theo Thuyết minh)

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không

Trên đây là Tờ trình Dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Hồ sơ gồm: Dự thảo Quyết định, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến góp ý (nếu có) và báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định (nếu có)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

Lê Phạm Quốc Vinh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: /2021/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 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 05/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 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 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày /2021 và Báo cáo thẩm định số .../BC- STP ngày tháng năm 2021 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, cụ thể như sau:

1. Giá cho thuê nhà phải trả hàng tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_s \times S_{sd} \times K (K : K_1 - K_n)$$

Trong đó:

- G_t : giá cho thuê phải trả hàng tháng;
- G_s : giá sàn;
- S_{sd} : diện tích sử dụng;
- $K (K : K_1 - K_n)$: hệ số cần thiết cấu thành giá cho thuê theo mục đích sử dụng, $K (K : K_1 - K_n) = K_1 + \dots + K_5$.

2. Giá sàn:

Loại nhà	Nhà thông thường			
	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà				
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	43.180	40.005	38.735	26.035

- Giá sàn chuẩn của cấp, hạng nhà này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Thời điểm áp dụng khi Quyết định này có hiệu lực.
- Giá sàn chỉ được điều chỉnh khi có thay đổi tiền lương cơ bản mà phần tăng tiền lương từ 20% trở lên so với tiền lương cơ bản cũ.

3. Hệ số K:

a) Hệ số vị trí (K_1), được chia làm 3 khu vực như sau:

Vị trí	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven cận trung tâm
Hệ số K_1	1	0,9	0,8

- Trung tâm: vị trí các tuyến đường chính thuộc thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, có độ rộng lòng đường $\geq 10,5m$.
- Cận trung tâm: vị trí các tuyến đường còn lại thuộc thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
- Ven cận trung tâm: vị trí các tuyến đường thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

b) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_2), được chia làm 3 nhóm như sau:

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Tốt	Trung bình	Kém
Hệ số K2	1	0,9	0,8

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:
 - + Điều kiện 1: có đường ô tô vào 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.
- 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.

c) Hệ số tầng cao (K3), được chia làm 5 nhóm như sau:

Tầng	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
Hệ số K3	1,15	1,05	1	0,9	0,8

d) Hệ số thuận lợi về kinh doanh (K4), được chia làm 5 loại như sau:

Loại đường	Loại 1	Loại 2	Loại 3	Loại 4	Loại 5
Hệ số K4	2	1,5	1,2	1	0,8

Vị trí thuận lợi gồm mặt tiền các đường phố có mức giá tính theo vị trí giá đất được ban hành hàng năm theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

e) Hệ số ngành nghề (K5), được chia làm 3 nhóm như sau:

$K5=1,5$; áp dụng cho mọi đối tượng thuộc tổ chức và cá nhân thuê.

- Mức thu tiền nhà được xác định cụ thể theo công thức trên cơ sở giá chuẩn với các yếu tố: Cấp công trình, ngành nghề kinh doanh, khu vực đô thị, chiều cao công trình và vị trí thuận lợi về kinh doanh.

- Giá cho thuê nêu trên chỉ áp dụng đối với các đối tượng cho thuê là tổ chức, cá nhân người Việt Nam (chưa bao gồm giá thuê đất gắn liền với nhà). Đối với tổ chức, cá nhân là người nước ngoài thuê nhà thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Đối với những nhà mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhưng cơ quan quản lý phải có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho các hộ thuê nhà biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định.

- Đối với những trường hợp nhà mà hợp đồng hết thời hạn thuê, cơ quan quản lý nhà nước thực hiện ký kết lại hợp đồng với giá thuê nhà mới đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2021 và thay thế Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ Pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UB MTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công nghệ thông tin và truyền thông;
- VPUB: LĐ,

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

TRẦN QUỐC NAM

SỞ XÂY DỰNG NINH THUẬN
TRUNG TÂM QLN VÀ CHUNG CƯ

Số 75 /TT-HCTH

V/v xem xét, lấy ý kiến các ngành về
Dự thảo tờ trình, dự thảo Quyết định
quy định giá cho thuê nhà thuộc sở hữu
Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng
lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ninh Thuận, ngày 25 tháng 02 năm 2021.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH NINH THUẬN	
ĐẾN	Số: 2107
	Ngày: 26.02.2021
Chuyên:	
Số và ký hiệu HS: Ngày: 02/8/2016	

Kính gửi: Sở Xây dựng

Ngày 02/8/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận trên cơ sở áp dụng Nghị định số 177/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá và Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14/11/2015 của Chính phủ về Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan, tổ chức có thuê mướn lao động.

Đến nay, sau gần 5 năm áp dụng Quyết định nêu trên, hiện nay Chính phủ đã ban hành các Nghị định mới thay thế, bổ sung các Nghị định nêu trên, cụ thể là Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP và Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 đã điều chỉnh mức lương tăng so với Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14/11/2015, do vậy cần phải ban hành Quy định mới thay thế Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND nhằm đảm bảo tăng nguồn thu cho ngân sách và phù hợp các quy định pháp luật hiện hành. Trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Trung tâm Quản lý nhà và chung cư đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định quy định Giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kính trình Sở Xây dựng xem xét, gửi các ngành lấy ý kiến trước khi trình Sở Tư pháp thẩm định.

Tuy nhiên, đối với giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại, cần phải được Sở Tài chính thẩm định phương án giá theo quy định tại Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 về việc ban hành Quy định Quản lý giá trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, do vậy Trung tâm gửi kèm theo văn bản này Tờ trình về việc điều chỉnh giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận để gửi Sở Tài chính chủ trì thẩm định trước khi lấy ý kiến các ngành và Sở Tư pháp thẩm định theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư kinh trình Sở Xây dựng xem xét, chỉ đạo./.

(Kèm theo: Dự thảo văn bản gửi Sở Tài chính, dự thảo văn bản xin ý kiến các Sở, ngành, dự thảo tờ trình, dự thảo Quyết định; Tờ trình đề nghị thẩm định phương án giá của Trung tâm).

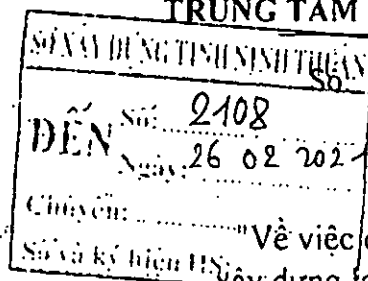
Nơi nhận:

- Như trên;
- BGD Trung tâm;
- Các phòng thuộc TT;
- Lưu: VT, HC, KTT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH**



Đỗ Thành Thôi



Số 76 /TT- TT

Ninh Thuận, ngày 25 tháng 02 năm 2021

TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo mức lương tối thiểu hiện hành"

Căn cứ Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo Hợp đồng lao động;

Căn cứ Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận,

Nay, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư kính trình Sở Xây dựng về việc điều chỉnh giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ theo mức lương tối thiểu vùng, gồm các nội dung sau:

I. Cơ sở pháp lý:

1. Tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND quy định "Giá sàn chỉ được điều chỉnh khi có thay đổi tiền lương cơ bản mà phần tăng tiền lương từ 20% trở lên so với tiền lương cơ bản cũ".

2. Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm thuộc vùng III nên áp dụng mức 3.430.000 đồng/tháng là mức lương tối thiểu áp dụng đối với doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn thuộc vùng III (điểm c, khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 90/2019/NĐ-CP).

Hiệu lực thi hành Nghị định: từ ngày 01/01/2020.

II. Nguyên tắc xác định:

Giá cho thuê nhà phải trả hàng tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_s \times S_{sd} \times K \quad (K: K_1 - K_n)$$

- Trong đó:
- G_t : là giá thuê nhà phải trả hàng tháng
 - G_s : là giá sàn
 - S_{sd} : là diện tích sử dụng



- K ($K: K_I - K_n$): là các hệ số cần thiết cấu thành giá thuê nhà

1. Giá sàn

$$\text{Giá chuẩn}_{DCLCB} = \text{Giá chuẩn của cấp, hạng nhà} \times K_{DCLCB}$$

Trong đó:

a) Bảng giá chuẩn của cấp, hạng nhà (theo Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg)

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)				
	Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV
	Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	76:800	6:300	6:100	4:100

b) Mức lương cơ bản năm 2016: 2.700.000 đồng/tháng

Mức lương cơ bản năm 2020: 3.430.000 đồng/tháng

→ Phần tăng tiền lương năm 2020 so với 2016 = 27,03% nên phải điều chỉnh K_{DCLCB} (theo Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND).

K_{DCLCB} là hệ số điều chỉnh đơn giá thuê nhà tương ứng tỉ lệ tăng của tiền lương cơ bản.

$$K_{DCLCB} = \frac{L_{TTHH}}{540.000 \text{ đồng/tháng}} = \frac{3.430.000 \text{ đồng/tháng}}{540.000 \text{ đồng/tháng}} = 6,35$$

Trong đó:

+ L_{TTHH} : mức lương tối thiểu vùng áp dụng đối với doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tại thời điểm tính giá thuê theo Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019;

+ 540.000 đồng/tháng là lương cơ bản chuẩn khi ban hành Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ;

Bảng giá chuẩn cấp, hạng nhà đề nghị điều chỉnh (chưa có thuế) như sau:

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)				
	Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV
	Giá chuẩn $DCLCB$ (đồng/m ² sử dụng/tháng)	43.180	40.005	38.735	26.035

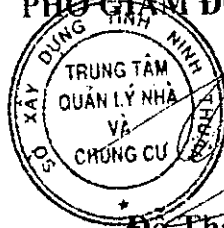
2. Hệ số K : giữ nguyên theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 02/8/2016.

Vậy, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư kính trình Sở Xây dựng Ninh Thuận thẩm định điều chỉnh giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ theo mức lương tối thiểu vùng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định để Trung tâm có cơ sở tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- BGD;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH**



Đỗ Thành Thôi



Số: 44 /2016/QĐ-UBND

Phan Rang- Tháp Chàm, ngày 02 tháng 8 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

SỞ TƯ PHÁP TỈNH NINH THUẬN ĐẾN	Về việc quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước	
	chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất	
	và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận	
	Số: 3885	Ngày: 08/8
Chuyên: <i>Phó Giám Đốc</i>		
Lưu hồ sơ số:		

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan, tổ chức có thuê mướn lao động;

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 cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28 tháng 4 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1564/TTr-SXD ngày 15 tháng 6 năm 2016, và Báo cáo thẩm định số 817/BC-STP ngày 13 tháng 6 năm 2016 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, cụ thể như sau:

1. Giá cho thuê nhà phải trả hằng tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_s \times S_{sd} \times K \quad (K : K_1 - K_n)$$

A

Trong đó:

- G_1 : Giá cho thuê phải trả hằng tháng.
- G_s : Giá sàn.
- S_{sd} : Diện tích sử dụng.
- K ($K : K_1 - K_n$): hệ số cần thiết cấu thành giá cho thuê theo mục đích sử dụng, $K (K : K_1 - K_n) = K_1 + \dots + K_5$

2. Giá sàn:

Loại nhà Cấp, hạng nhà	Nhà thông thường			
	I	II	III	IV
Giá sàn (đ/m ² /tháng)				
Giá chuẩn	34.000	31.500	30.500	20.500

Giá sàn chỉ được điều chỉnh khi có thay đổi tiền lương cơ bản mà phần tăng tiền lương từ 20% trở lên so với tiền lương cơ bản cũ.

3. Hệ số K:

a) Hệ số vị trí (K_1), được chia làm 3 khu vực như sau:

Vị trí	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven cận trung tâm
Hệ số K_1	1	0,9	0,8

- Trung tâm: vị trí các tuyến đường chính thuộc thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, có độ rộng lòng đường $\geq 10,5m$.

- Cận trung tâm: vị trí các tuyến đường còn lại thuộc thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Ven cận trung tâm: vị trí các tuyến đường thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

b) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_2), được chia làm 3 nhóm như sau:

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Tốt	Trung bình	Kém
Hệ số K_2	1	0,9	0,8

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

- + Điều kiện 1: 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.

- 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.

c) Hệ số tầng cao (K3), được chia làm 5 nhóm như sau:

Tầng	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5 trở lên
Hệ số K3	1,15	1,05	1	0,9	0,8

d) Hệ số thuận lợi về kinh doanh (K4), được chia làm 5 loại như sau:

Loại đường	Loại 1	Loại 2	Loại 3	Loại 4	Loại 5
Hệ số K4	2	1,5	1,2	1	0,8

Vị trí thuận lợi gồm mặt tiền các đường phố có mức giá tính theo vị trí giá đất được ban hành hàng năm theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

đ) Hệ số ngành nghề (K5), được chia làm 3 nhóm như sau:

$K5 = 1,5$; áp dụng cho mọi đối tượng thuộc tổ chức và cá nhân thuê.

- Mức thu tiền nhà được xác định cụ thể theo công thức trên cơ sở giá chuẩn với các yếu tố: Cấp công trình, ngành nghề kinh doanh, khu vực đô thị, chiều cao công trình và vị trí thuận lợi về kinh doanh.

- Giá cho thuê nêu trên chỉ áp dụng đối với các đối tượng cho thuê là tổ chức, cá nhân người Việt Nam (chưa bao gồm giá thuê đất gắn liền với nhà). Đối với tổ chức, cá nhân là người nước ngoài thuê nhà thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Đối với những nhà mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhưng cơ quan quản lý nhà phải có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho các hộ thuê nhà biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định.

- Đối với những trường hợp nhà mà hợp đồng hết thời hạn thuê, cơ quan quản lý nhà thực hiện ký kết lại hợp đồng với giá thuê nhà mới đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn.

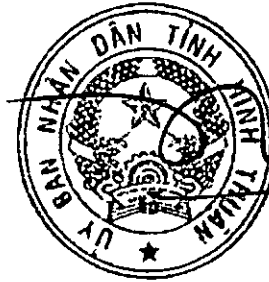
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014, Quyết định số 73/2011/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để làm trụ sở, hoạt động sản xuất và kinh doanh dịch vụ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định./.

Nơi nhận: *g*

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- TT. Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các Phó CT UBND tỉnh;
- HĐND các huyện, thành phố;
- Công báo, Công TTĐT Ninh Thuận;
- VPUB: NC, TH, QHXD (Đạt);
- Lưu: VT.

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



Phạm Văn Hậu
Phạm Văn Hậu