

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ khoản 5 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 71/TTr-SXD ngày 22/6/2022, Công văn số 2520/SXD-QLN ngày 08/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tổ chức thực hiện, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29/9/2022.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các Sở, ban ngành có liên quan; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các

huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Võ Văn Cảnh

QUY ĐỊNH

Khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

*(Kèm theo Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quyết định này quy định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.
- Nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng công trình, diện tích sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.
- Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.
- Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

1. Khung giá bán nhà ở xã hội

TT	Loại nhà	Giá bán tối đa	Đơn vị tính
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	5.362.000	đồng/m ²
2	Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	8.223.000	đồng/m ²

3	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	10.152.000	đồng/m ²
4	Chung cư $5 < \text{số tầng} \leq 7$ (không có tầng hầm)	10.332.000	đồng/m ²
5	Chung cư $7 < \text{số tầng} \leq 10$ (không có tầng hầm)	11.120.000	đồng/m ²

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối đa	Đơn vị tính
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	34.000	đồng/m ² /tháng
2	Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	52.000	đồng/m ² /tháng
3	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	65.000	đồng/m ² /tháng
4	Chung cư $5 < \text{số tầng} \leq 7$ (không có tầng hầm)	66.000	đồng/m ² /tháng
5	Chung cư $7 < \text{số tầng} \leq 10$ (không có tầng hầm)	71.000	đồng/m ² /tháng

3. Khung giá cho thuê mua nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Giá cho thuê mua tối đa	Đơn vị tính
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	75.000	đồng/m ² /tháng
2	Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	115.000	đồng/m ² /tháng
3	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	142.000	đồng/m ² /tháng
4	Chung cư $5 < \text{số tầng} \leq 7$ (không có tầng hầm)	144.000	đồng/m ² /tháng
5	Chung cư $7 < \text{số tầng} \leq 10$ (không có tầng hầm)	155.000	đồng/m ² /tháng

4. Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này đã bao gồm thuế VAT 5%, chi phí bảo trì 2% (đối với giá cho thuê); chi phí hợp lý khác 2% tổng mức đầu tư; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và chi phí hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

Điều 4. Nguyên tắc, trường hợp áp dụng

1. Đối với nhà cho thuê mua, bên thuê mua phải nộp lần đầu 20% giá trị nhà ở và nộp phần còn lại theo định kỳ do bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận, tính từ thời điểm bàn giao nhà ở đó; thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thì chủ đầu tư tự xác định giá nhưng không được cao hơn giá được quy định tại Điều 3 Quy định này; trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng để theo dõi.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 của Quy định này thì cá nhân đầu tư xây dựng tự xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định; nộp 01 bộ hồ sơ theo điểm 2 khoản 15 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án để đề nghị tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

4. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu theo quy định khoản 6, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Sở Xây dựng

1. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

2. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định lại khung giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh khi có yêu cầu, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Điều 6. Sở Tài chính

1. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về chính sách tài chính theo quy định khi các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng có yêu cầu.

2. Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định lại khung giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh khi có yêu cầu, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Điều 7. Cục thuế tỉnh

1. Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành.

2. Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

Điều 8. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

1. Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc bán, cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phù hợp quy hoạch của địa phương, đảm bảo yếu tố Quốc phòng - An ninh và đúng quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng.

2. Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

3. Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng./.