

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: H6 /2024/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh
Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
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 Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2024 và bãi bỏ các quy định sau đây:

1. Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, 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.

2. Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

3. Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

4. Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2016; Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

5. Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- T.T. TU; T.T. HĐND tỉnh; T.T. UBND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Lưu: VT, PH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuân

QUY ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Kèm theo Quyết định số H6 /2024/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư; người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; người thuê, mua nhà ở cũ thuộc tài sản công; người thuê nhà ở công vụ.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nội vụ, Cục Thuế tỉnh, Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa, Quỹ Phát triển đất tỉnh; tổ chức quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công; cơ sở giáo dục, đào tạo đang được giao quản lý nhà ở sinh viên.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện); Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Phòng Quản lý đô thị các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Phòng Quản lý đô thị), Phòng Kinh tế - Hạ tầng các huyện (sau đây gọi tắt là Phòng Kinh tế - Hạ tầng); Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã).

4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư); ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

5. Cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công và quản lý, sử dụng, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Mục 1

ĐỐI VỚI NHÀ Ở CÔNG VỤ DO ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀ ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU

Điều 3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ

1. Trung tâm Quản lý nhà và chung cư là đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Trung tâm Quản lý nhà và chung cư quản lý, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều này.

2. Đối với nhà công vụ do UBND tỉnh giao UBND cấp huyện, Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong quản lý thì giao cho đơn vị đang quản lý vận hành khu nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì Phòng Quản lý đô thị, Phòng Hạ tầng - Kinh tế báo cáo UBND cấp huyện; Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong trình UBND tỉnh tổ chức đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trong thời gian chưa xác định được đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo khoản này, Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng chịu trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ, nhà ở thuộc tài sản công.

4. Trường hợp nhà ở công vụ dành cho các đối tượng là giáo viên, bác sỹ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì trường học, cơ sở y tế đó thực hiện việc quản lý vận hành.

5. Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại để làm nhà ở công vụ thì đơn vị quản lý vận hành thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 4. Đối tượng, điều kiện và tiêu chuẩn bố trí nhà ở công vụ

1. Điều kiện bố trí nhà ở công vụ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 30 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 đối với trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì phải cách xa từ nơi ở của mình đến nơi công tác tối thiểu là 10 km.

2. Đối với nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong quản lý thì căn cứ quỹ nhà ở công vụ đang quản lý, ưu tiên bố trí nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức giữ

chức danh lãnh đạo chủ chốt được điều động, luân chuyển, biệt phái theo kế hoạch của UBND tỉnh, Tỉnh ủy.

3. Căn cứ vào chức vụ, ngạch công chức khi được điều động, luân chuyển mà cán bộ, công chức, viên chức đủ điều kiện ở nhà ở công vụ sẽ được bố trí cho thuê nhà ở công vụ theo nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Quyết định số 11/2024/QĐ-TTg ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ.

a) Trường hợp quỹ nhà ở công vụ không đáp ứng được tiêu chuẩn diện tích theo Quyết định số 11/2024/QĐ-TTg thì bố trí vào căn hộ, căn nhà nhỏ hơn, nhưng diện tích sàn xây dựng của căn hộ bố trí không được nhỏ hơn 2/3 lần diện tích sử dụng tối thiểu tương ứng với tiêu chuẩn nhà ở công vụ của đối tượng đó.

b) Trường hợp không đủ nhà ở công vụ để bố trí mỗi người một căn hộ, căn nhà thì bố trí chung nhiều người một căn hộ, căn nhà, nhưng diện tích sử dụng bình quân của mỗi người không được nhỏ hơn 1/4 lần diện tích sử dụng tối thiểu tương ứng với tiêu chuẩn nhà ở công vụ của đối tượng đó.

Điều 5. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ

1. Giá thuê nhà ở công vụ được xác định theo quy định tại Điều 46 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 31 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong có trách nhiệm xác định giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan, đơn vị đang quản lý, nhưng phải trong khung giá thuê nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng có trách nhiệm xác định giá cho thuê nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, nhưng phải trong khung giá thuê nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Trường học hoặc cơ sở y tế thì trường học, cơ sở y tế quy định tại khoản 4 Điều 3 Quy định này có trách nhiệm xác định giá cho thuê nhà ở công vụ do đơn vị quản lý vận hành thông qua Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, nhưng phải trong khung giá thuê nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ do UBND tỉnh là đại diện chủ sở hữu như sau:

Khung giá thuê nhà ở công vụ	đồng/m² thông thủy/tháng	
	Có thang máy	Không thang máy
Giá tối đa	13.500	10.300
Giá tối thiểu	7.900	3.500

6. Giá thuê nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng mới; trường hợp mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ hoặc trường hợp giá cho thuê nhà ở công vụ đang sử dụng nằm ngoài khung giá theo quy định tại khoản 5 Điều này thực hiện như sau:

a) Cơ quan, đơn vị quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này Quy định này có tờ trình gửi Sở Xây dựng đề nghị xem xét về giá thuê hoặc điều chỉnh khung giá thuê nhà ở công vụ, trình UBND tỉnh quyết định.

b) Trong thời gian chưa có giá thuê nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ được tạm thời áp dụng giá thuê nhà ở công vụ do đơn vị quản lý vận hành tự xác định nhưng phải trong khung giá theo khoản 5 Điều này.

c) Trường hợp giá thuê nhà ở công vụ được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cao hơn giá thuê nhà ở công vụ do đơn vị quản lý vận hành đã áp dụng quy định tại b khoản này thì thực hiện truy thu tiền thuê nhà ở công vụ và điều chỉnh lại giá thuê nhà ở công vụ theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

d) Trường hợp giá thuê nhà ở công vụ được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thấp hơn giá thuê nhà ở công vụ do đơn vị quản lý vận hành đã áp dụng quy định tại điểm b khoản này thì thực hiện hoàn trả lại tiền thuê nhà ở công vụ đã thu vượt mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định và điều chỉnh lại giá thuê nhà ở công vụ theo giá do UBND tỉnh quyết định.

Mục 2

ĐỐI VỚI NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG DO ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀ ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU

Điều 6. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê, hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ

1. Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê, hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh giao Trung tâm Quản lý nhà và chung cư quản lý theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 65 và điểm a khoản 2 Điều 75 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê, hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 65 và điểm a khoản 2 Điều 75 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 7. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP thì áp dụng Bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là Bảng giá chuẩn thuê nhà ở cũ).

a) Khu vực trung tâm, cận trung tâm, ven nội trong đô thị quy định tại Biểu số 2 của Bảng giá chuẩn thuê nhà ở cũ được xác định theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

b) Việc giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP được thực hiện theo quy định Điều 9 Quy định này.

c) Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công tại khoản này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng căn cứ các quy định pháp luật về thuế giá trị gia tăng để kê khai nộp thuế giá trị gia tăng đối với tiền thuê nhà thuộc tài sản công theo quy định.

2. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công quy định tại khoản 2 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công được xác định theo công thức quy định tại điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

a) G_t : là giá cho thuê 01m² sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).

b) V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng không bao gồm thuế giá trị gia tăng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

b) T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng để xây dựng diện tích nhà ở thuộc tài sản công, được xác định như sau:

- Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công đã được cải tạo, xây dựng lại, T_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa được quyết toán thì T_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc đã được cải tạo xây dựng lại trước ngày 01 tháng 01 năm 2014

nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng lại thì T_d được xác định căn cứ theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố năm 2013 tương ứng với loại nhà, công trình của nhà cũ đó; trường hợp đã được cải tạo xây dựng lại từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng lại thì T_d được xác định căn cứ theo Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố đang có hiệu lực tại thời điểm xây dựng, nếu không xác định được thời điểm xây dựng thì T_d được xác định căn cứ theo Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm tính giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo khoản này.

c) r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

Trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc đã được cải tạo xây dựng lại nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng lại thì được lấy $r = 05\%/năm$.

d) n : là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng nhà ở cũ như sau:

+ Nhà ở cũ được tạo lập trước ngày 05/7/1994 và chưa được cải tạo, xây dựng lại nhưng bố trí sử dụng từ ngày 05/7/1994, lấy $n = 40$ năm;

+ Nhà ở cũ được tạo lập trước ngày 05/7/1994 và đã được cải tạo, xây dựng lại trước ngày 01/01/1995, lấy $n = 40$ năm;

+ Nhà ở cũ được tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại từ ngày 01/01/1995, lấy $n = 40$ năm - [(năm tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại) - 1995]. Trường hợp n nhỏ hơn 20 năm thì lấy $n = 20$ năm.

+ Trường hợp không xác định được thời điểm tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại nhà ở cũ thì lấy $n = 20$ năm.

đ) B_i : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng $(=) 0,1\%$ nhân (x) với T_d .

e) S_t : là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

g) K : là hệ số tầng điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1, được xác định theo hệ số phân bổ các tầng quy định tại điểm c Mục 4 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

h) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

i) Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

3. Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng căn cứ quy định tại Điều này này xác định giá cho thuê nhà ở cũ để ký hợp đồng cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định.

Điều 8. Cách xác định các khu vực trong đô thị

1. Đối với thành phố Nha Trang:

a) Khu vực trung tâm bao gồm các phường: Lộc Thọ, Vạn Thạnh, Phước Hòa, Tân Tiến, Phước Hải, Phương Sài.

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

c) Khu vực ven nội thành, nội thị xã bao gồm các xã.

2. Đối với thị xã, thành phố không thuộc khoản 1 Điều này:

a) UBND thị xã, thành phố có trách nhiệm xác định ít nhất 01 phường làm khu vực trung tâm đô thị của thị xã, thành phố;

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

c) Khu vực ven nội thành, nội thị xã bao gồm các xã.

3. Đối với các huyện:

a) UBND huyện có trách nhiệm xác định ít nhất 01 khu phố làm khu vực trung tâm đô thị của thị trấn;

b) Khu vực cận trung tâm là các khu vực khác của thị trấn.

Điều 9. Điều chỉnh giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Tỷ lệ điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP được xác định theo Bảng sau:

Năm sử dụng	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
Tỷ lệ giảm giá cho thuê nhà ở cũ					
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

2. Đơn giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công sau khi điều chỉnh giảm giá theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP như sau:

Đơn giá cho thuê 01 m² diện tích sử dụng nhà ở theo Bảng giá chuẩn thuê nhà ở cũ

x

Tỷ lệ giảm giá thuê nhà ở cũ quy định tại khoản 1 Điều này

3. Trường hợp Nhà nước điều chỉnh tiền lương thì Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng điều chỉnh giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP tương ứng với tỉ lệ điều chỉnh tiền lương theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP như sau:

a) Hệ số điều chỉnh = [(lương cơ sở mới nhất tại thời điểm điều chỉnh giá thuê nhà) trừ (-) 650.000 (đồng)] chia (÷) cho 650.000 (đồng) chia (÷) cho 04 (bốn).

b) Điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 và điều chỉnh giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công vào thời điểm lương cơ sở được nhà nước điều chỉnh có hiệu lực thi hành theo công thức sau:

Giá thuê nhà ở cũ quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP nhân (x) với [1 cộng (+) hệ số điều chỉnh quy định tại điểm b khoản này].

Điều 10. Một số nội dung về phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công và điều kiện kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở cũ thuộc tài sản công)

1. Phân cấp nhà ở cũ quy định tại điểm a Mục 1 Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP 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 bê tông cốt thép đồng bộ; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, 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 bê tông cốt thép đồng bộ, sàn bê tông cốt thép; mái bê tông cốt thép, 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 bê tông cốt thép chịu lực, sàn bê tông cốt thép; mái bê tông cốt thép, 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, cốt 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 cát, giấy hoặc không trần.

2. Phân hạng nhà biệt thự quy định tại điểm d Mục 1 Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP 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 khoảng 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 khoảng 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 khoảng 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.

3. “Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín” quy định tại khoản 1 Mục II Bảng giá chuẩn thuê nhà ở cũ phải bảo đảm các điều kiện sau:

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

b) Trường hợp căn nhà riêng lẻ thì khu vệ sinh thuộc khuôn viên căn nhà và thuộc quyền sử dụng riêng căn nhà đó.

Trường hợp căn hộ trong nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở thì 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 11. Một số quy định cụ thể về giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Giá nhà ở xây dựng mới có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng mua bán quy định tại khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP thực hiện theo quy định tại Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ban hành Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND thì thực hiện theo quy định tại Quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

2. Trường hợp nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định tại khoản 1 Điều này có đơn vị tính là m^2 sàn xây dựng thì quy đổi thành giá nhà ở xây dựng mới có đơn vị tính là m^2 sử dụng như sau:

Giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của $01 m^2$ sử dụng bằng (=) diện tích sàn xây dựng của nhà ở cũ chia (\div) cho diện tích sử dụng của nhà ở cũ đó nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của $01 m^2$ sàn xây dựng do UBND tỉnh ban hành.

3. Phân bổ phần diện tích đất để tính tiền sử dụng đất khi bán nhà biệt thự có nhiều hộ ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP như sau:

a) Phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự của mỗi hộ bằng diện tích sử dụng nhà của hộ đó [I];

b) Phần diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp của mỗi hộ là phần diện tích đất không xây dựng nhà biệt thự nhưng trong khuôn viên nhà biệt thự mà hộ đó thực tế đang sử dụng riêng không có tranh chấp [II].

c) Phần diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên nhà biệt thự được phân bổ cho mỗi hộ để nộp tiền sử dụng đất tương ứng bằng tổng diện tích sử dụng chung chia (\div) cho tổng số hộ ở nhà biệt thự đó [III].

d) Tổng diện tích đất để thu tiền sử dụng đất đối với mỗi hộ được xác định bằng: [I] nhân (x) với [hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm c Mục 4 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP] cộng (+) [II] cộng (+) [III].

4. Giá bán nhà ở cũ và miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công phải được Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh xác định (bao gồm cả nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý trên địa bàn tỉnh). Thành phần Hội đồng xác định giá bán nhà ở bao gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, Cục thuế tỉnh; trường hợp xác định giá bán nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Hội đồng xác định giá bán nhà ở có thêm đại diện do Bộ Quốc phòng cử tham gia.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm ban hành Quyết định thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh, bao gồm đại diện của các sở, ngành quy định tại khoản 4 Điều này là Lãnh đạo cấp Phòng có vị trí công tác phù hợp để tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

Điều 12. Tiếp nhận, quản lý nhà ở cũ thuộc tài sản công tự quản

1. Các cơ quan, đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công (kể cả nhà tự bố trí cho cán bộ, công nhân viên) có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ

quỹ nhà ở cũ về Ủy ban nhân dân tỉnh, trừ nhà ở cũ do Bộ quốc phòng là đại diện chủ sở hữu và không có nhu cầu chuyển giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý và bán theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc diện chuyển giao theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không xác định được cơ quan, đơn vị quản lý thì tiến hành thủ tục quản lý mà không cần có văn bản thỏa thuận của cơ quan, đơn vị quản lý.

3. Cơ quan, đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này hoặc hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc diện chuyển giao theo khoản 2 Điều này lập hồ sơ bàn giao nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Thông tư số 01/BXD-QLN ngày 04 tháng 3 năm 1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện được bán từ các cơ quan hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước cho bên bán nhà. Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng ở một nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ hoặc một khu tập thể thì lập văn bản cử người đại diện liên hệ Sở Xây dựng để làm thủ tục bàn giao nhà ở.

4. Sở Xây dựng, Trung tâm Quản lý nhà và chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện tiếp nhận nguyên trạng nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Thông tư số 01/BXD-QLN để quản lý thống nhất nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

5. Sau khi hoàn tất việc bàn giao, tiếp nhận nhà ở, bên giao và bên nhận thực hiện hạch toán, kê khai biến động tài sản theo quy định pháp luật về tài chính. Bên nhận hướng dẫn người đang sử dụng nhà ở đã tiếp nhận thực hiện thủ tục thuê, mua nhà ở cũ thuộc tài sản công theo Quy định này.

6. Việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi tiếp nhận thực hiện theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

Mục 3 **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

Điều 13. Đối tượng và điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

1. Đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 77 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 6 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 6 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Riêng đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 thì người được tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 14. Ưu tiên các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công không đủ để bố trí cho các đối tượng đăng ký và có đủ điều kiện được thuê thì thực hiện ưu tiên thuê theo thứ tự sau:

a) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Người khuyết tật;

c) Người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội;

đ) Nữ giới;

e) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu thuê nhà ở xã hội trong thời gian sửa chữa, xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Nhà ở năm 2023.

g) Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 9 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023;

h) Người có học hàm Giáo sư, Phó Giáo sư;

i) Nhà khoa học là chủ nhiệm đề tài khoa học cấp quốc gia đã được áp dụng;

k) Người có danh hiệu: Nghệ sĩ nhân dân, Nhà giáo nhân dân, Nghệ sĩ ưu tú, Nhà giáo ưu tú hoặc tương đương;

l) Người có huân chương bậc cao (từ Huân chương Lao động trở lên).

m) Cán bộ, công chức, viên chức có trình độ trên đại học hoặc có thời gian công tác từ 10 năm trở lên hoặc có 02 Bằng Lao động sáng tạo.

n) Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp quốc gia, Chiến sĩ thi đua toàn quốc;

o) Công nhân có 02 Bằng Lao động sáng tạo hoặc có tay nghề bậc 5 trở

lên.

2. Trường hợp một đối tượng thuộc nhiều trường hợp ưu tiên khác nhau quy định tại khoản 1 Điều này thì được hưởng một trường hợp ưu tiên mức cao nhất. Các đối tượng không thuộc trường hợp ưu tiên bố trí theo khoản 1 Điều này thì thực hiện bốc thăm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Điều 15. Thứ tự ưu tiên thuê nhà ở sinh viên

Trường hợp nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công không đủ chỗ ở để giải quyết cho tất cả các sinh viên có đơn đề nghị thuê nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên hoặc cơ sở giáo dục, đào tạo đang được giao quản lý nhà ở sinh viên đó tiến hành xét duyệt đối tượng được ưu tiên thuê nhà ở theo thứ tự sau đây:

1. Sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách, với thứ tự:
 - a) Sinh viên là con của Anh hùng lực lượng vũ trang, con của Anh hùng lao động; sinh viên là Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh;
 - b) Sinh viên là thân nhân liệt sĩ;
 - c) Sinh viên là con thương binh và bệnh binh (thứ tự theo hạng thương bệnh binh).
2. Sinh viên là người khuyết tật.
3. Sinh viên nữ.
4. Sinh viên là người dân tộc thiểu số.
5. Sinh viên là con gia đình hộ nghèo, hộ cận nghèo;
6. Sinh viên vùng sâu, vùng xa;
7. Sinh viên ngoại tỉnh;
8. Sinh viên được xếp loại giỏi;
9. Sinh viên năm đầu tiên.
10. Sinh viên được xếp loại khá.
11. Trường hợp không đủ chỗ để bố trí cho các đối tượng quy định tại khoản 10 Điều này thì thực hiện bốc thăm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

12. Trường hợp sau khi bố trí cho các đối tượng tại khoản 10 Điều này mà vẫn còn chỗ ở thì thực hiện bốc thăm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP để bố trí cho đến khi hết chỗ ở.

Điều 16. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công được xác định theo quy định tại Điều 31 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công do Ủy ban nhân dân tỉnh là đại diện chủ sở hữu có trách nhiệm xây dựng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, không bằng nguồn tài chính công đoàn; cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê hoặc cải tạo, sửa chữa để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho thuê thì chủ đầu tư; cá nhân đó tự xác định giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP nhưng phải bảo đảm phù hợp với khung giá quy định tại Điều 17 của Quy định này.

4. Trước khi ký hợp đồng cho thuê với khách hàng thì cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội cho thuê để theo dõi.

Điều 17. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

Đơn vị tính: đồng/m² sử dụng nhà ở/tháng

STT	Loại hình nhà ở xã hội	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
I	Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng		
1	Nhà riêng lẻ từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ không có tầng hầm	28.800	72.700
2	Nhà riêng lẻ từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ không có tầng hầm	29.200	73.900
II	Nhà ở xã hội dạng chung cư		
3	Từ 05 trở xuống và không có tầng hầm	27.500	69.400
	Từ 05 trở xuống và có 01 tầng hầm	32.100	81.100
4	Trên 05 tầng đến 07 tầng và không có tầng hầm	35.400	89.400
	Trên 05 tầng đến 07 tầng và có 01 tầng hầm	37.800	95.600
5	Trên 07 tầng đến 10 tầng và không có tầng hầm	36.400	92.100
	Trên 07 tầng đến 10 tầng và có 01 tầng hầm	38.100	96.300
6	Trên 10 tầng đến 15 tầng và không có tầng hầm	38.200	96.400
	Trên 10 tầng đến 15 tầng và có 01 tầng hầm	39.300	99.200

7	Trên 15 tầng đến 20 tầng và không có tầng hầm	42.500	107.400
	Trên 15 tầng đến 20 tầng và có 01 tầng hầm	43.200	109.000
8	Trên 20 tầng đến 24 tầng và không có tầng hầm	47.300	119.500
	Trên 20 tầng đến 24 tầng và có 01 tầng hầm	47.700	120.400
9	Trên 24 tầng đến 30 tầng và không có tầng hầm	49.700	125.500
	Trên 24 tầng đến 30 tầng và có 01 tầng hầm	49.900	126.000

2. Giá thuê nhà ở xã hội theo khung giá quy định tại khoản 1 Điều này chưa bao gồm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Mục 4 **ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 18. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tính toán, xác định theo quy định tại Phụ lục VII kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:	Có thang máy	Không thang máy
Mức giá tối đa	11.700	8.800
Mức giá tối thiểu	6.800	2.900

3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước, điện thoại, internet và các dịch vụ khác của từng căn hộ không tính trong giá dịch vụ nhà chung cư, mà do người sử dụng căn hộ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó (nếu có hợp đồng sử dụng riêng) hoặc trả cho doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng sử dụng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ và được tính toán cộng thêm phân hao hụt (nếu có).

Riêng chi phí hao hụt nước sinh hoạt của chung cư, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp để chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ. Mức đóng góp do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Trường hợp chưa thông qua Hội nghị nhà chung cư thì mức đóng góp do Ban quản trị nhà chung cư xác định, nhưng phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư gần nhất. Trường hợp chưa thành lập

Ban quản trị thì mức đóng góp do chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư xác định, nếu không xác định được chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư không còn quản lý chung cư thì UBND cấp phường xác định.

Trường hợp người sử dụng nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư không đóng góp để chi trả chi phí hao hụt nước sinh hoạt của chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp khoản chi phí này.

Điều 19. Cơ chế ưu đãi đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 40 và Điều 41 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cụ thể:

a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, các cơ quan liên quan kiểm tra, cân đối nguồn vốn ngân sách nhà nước và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2023.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, hỗ trợ chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

c) Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa hướng dẫn, hỗ trợ chủ đầu tư về thủ tục vay vốn để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định pháp luật và danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua và Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

d) Quỹ Phát triển đất tỉnh hướng dẫn, hỗ trợ chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện việc ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng.

đ) Sở Xây dựng hướng dẫn, hỗ trợ chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua để thực hiện điểm b khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2023, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

2. Các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện ưu tiên hướng dẫn, hỗ trợ chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện các thủ tục để hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định quy định tại khoản 1 Điều này và các quy định pháp luật có liên quan, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành

chính có liên quan đến dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của cơ quan, đơn vị từ 5% trở lên.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh làm đại diện chủ sở hữu và các nhiệm vụ của Sở quy định tại Quy định này.

b) Kiểm tra, theo dõi, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định pháp luật đối với các hành vi vi phạm về nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội và nhà chung cư.

c) Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của Phòng, đơn vị thuộc, trực thuộc Sở để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được giao quản lý trên địa bàn.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc tài sản công theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, các cơ quan liên quan thực hiện nhiệm vụ tại điểm a khoản 1 Điều 19 Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

d) Chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai các huyện, thị xã, thành phố thực hiện xác nhận điều kiện về nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

5. Sở Nội vụ

a) Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của Phòng, đơn vị thuộc, trực thuộc Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

b) Theo dõi, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện thủ tục hành chính của các cơ quan, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều 19 Quy định này, kịp thời đề nghị khen thưởng, phê bình, kỷ luật trong công tác cải cách hành chính đối với trường hợp hoàn thành hoặc không hoàn thành chỉ tiêu rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 19 Quy định này.

6. Cục Thuế tỉnh

a) Hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công kê khai nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

b) Theo dõi, đôn đốc chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2023; khoản 3 và 4 Điều 41 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

c) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

7. Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong

Tổ chức quản lý vận hành, xác định giá thuê nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Ban quản lý Khu Kinh tế Vân phong quản lý.

8. Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa, Quỹ Phát triển đất tỉnh

a) Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Quy định này.

b) Quỹ Phát triển đất tỉnh thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 Quy định này.

Điều 21. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà ở công vụ, nhà ở thuộc tài sản công do Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo Quy định này; thực hiện quy định tại Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo 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.

2. Kiểm tra, xác minh việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho đối tượng mua nhà ở cũ thuộc tài sản công; đối tượng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội và theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền giải quyết bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội.

3. Kiểm tra, xác nhận người được tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

4. Chỉ đạo, đôn đốc Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế Hạ tầng thực hiện các nhiệm vụ của Phòng quy định tại Quy định này.

5. Kiểm tra, theo dõi, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định pháp luật đối với các hành vi vi phạm về nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội và nhà chung cư.

6. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện những nhiệm vụ sau:

a) Theo dõi giá thuê nhà ở xã hội của cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê hoặc cải tạo, sửa chữa để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho thuê; kịp thời xử lý, hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định pháp luật nếu phát hiện vi phạm hoặc phát sinh vướng mắc, kiến nghị.

b) Thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; xác nhận điều kiện về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

c) Thực hiện quy định tại Điều 49 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 22. Chủ đầu tư, Trung tâm Quản lý nhà và chung cư; cơ sở giáo dục, đào tạo được giao quản lý nhà ở sinh viên, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công

1. Thực hiện trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo Quy định này và các quy định pháp luật về nhà ở có liên quan.

2. Kiểm tra, xác minh việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho đối tượng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội và mua nhà ở cũ thuộc tài sản công theo

đề nghị của cơ quan có thẩm quyền giải quyết bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội.

3. Định kỳ trước ngày 10 tháng 12 hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện tình hình quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở thuộc tài sản công được giao quản lý.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét quyết định./.