

BẢN SO SÁNH THUYẾT MINH NỘI DUNG

Dự thảo Quyết định Ban hành Quy định Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công,
nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk với quy định pháp luật hiện hành.

1. Đối với văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ		DỰ THẢO	THUYẾT MINH
Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Phú Yên	Quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng 1. Phạm vi điều chỉnh Quy định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Phú Yên. 2. Đối tượng áp dụng a) Các cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công. b) Các tổ chức, cá nhân thuê nhà ở cũ thuộc thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại. c) Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Quy định giá thuê nhà ở công vụ; giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội; giá thuê nhà ở cũ (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 19/01/2007, ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước) thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng (Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)	Tại điều này kế thừa nội dung của các quy định được thay thế. Đồng thời bổ sung phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng cho phù hợp với quy định của pháp luật (chi tiết cụ thể theo dự thảo Quy định đính kèm)
Điều 2. Nguyên tắc xác định Giá cho thuê 1m ² diện tích sử dụng nhà ở (đồng/m ² sử dụng/tháng) = Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (theo quy định tại mục I Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở) x (1+ (K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄)). 1. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn. a) Hệ số cấp đô thị (K ₁)	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Đối tượng thuê nhà ở công vụ được quy định tại Điều 48 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở. 2. Đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 52 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi	Điều 2. Nguyên tắc xác định (Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)	Kế thừa và biên tập lại nội dung theo quy định phân cấp ủy quyền khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (quy định lại loại

<table><tr><th>Loại đô thị Hệ số</th><th>TP Tuy Hòa</th><th>TX Sông Cầu</th><th>TX Đông Hòa</th><th>Các huyện còn lại</th></tr><tr><td>Trị số K₁</td><td>- 0,05</td><td>- 0,10</td><td>- 0,15</td><td>- 0,20</td></tr></table>	Loại đô thị Hệ số	TP Tuy Hòa	TX Sông Cầu	TX Đông Hòa	Các huyện còn lại	Trị số K ₁	- 0,05	- 0,10	- 0,15	- 0,20	tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở. 3. Đối tượng thuê nhà ở cũ được quy định tại Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở. 4. Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước	<i>đô thị trên cơ sở kế thừa các đô thị đã được cấp có thẩm quyền phân loại trước khi sáp nhập). Đồng thời bổ sung thêm nguyên tắc để xác định giá cho thuê của các loại nhà.</i>
Loại đô thị Hệ số	TP Tuy Hòa	TX Sông Cầu	TX Đông Hòa	Các huyện còn lại								
Trị số K ₁	- 0,05	- 0,10	- 0,15	- 0,20								

Điều 3. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh.

1. Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực trung tâm (đồng/tháng)

a) Đối với nhà cấp III

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp III											
	Thành phố Tuy Hòa			Thị xã Sông Cầu			Thị xã Đông Hòa			Các đô thị còn lại		
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
Tốt	6.710	6.100	5.795	6.405	5.795	5.490	6.100	5.490	5.185	5.795	5.185	4.880
Trung bình	6.100	5.490	5.185	5.795	5.185	4.880	5.490	4.880	4.575	5.185	4.575	4.270
Kém	5.490	4.880	4.575	5.185	4.575	4.270	4.880	4.270	3.965	4.575	3.965	3.660

b) Đối với nhà cấp IV

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp IV							
	Thành phố Tuy Hòa		Thị xã Sông Cầu		Thị xã Đông Hòa		Các đô thị còn lại	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	4.510	4.100	4.305	3.895	4.100	3.690	3.895	3.485
Trung bình	4.100	3.690	3.895	3.485	3.690	3.280	3.485	3.075
Kém	3.690	3.280	3.485	3.075	3.280	2.870	3.075	2.665

2. Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực cận trung tâm (đồng/tháng)

a) Đối với nhà cấp III

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp III								
	Thành phố Tuy Hòa			Thị xã Sông Cầu			Thị xã Đông Hòa		
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
Tốt	6.100	5.490	5.185	5.795	5.185	4.880	5.490	4.880	4.575
Trung bình	5.490	4.880	4.575	5.185	4.575	4.270	4.880	4.270	3.965
Kém	4.880	4.270	3.965	4.575	3.965	3.660	4.270	3.660	3.355

Điều 3. Giá thuê nhà ở công vụ

1. Đối với trường hợp nhà công vụ đang sử dụng: Giá thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở công vụ đối với nhà ở thấp tầng (nhà biệt thự, nhà liền kề):

a) Tại đô thị loại I: 30.000 đồng/m²/tháng;

b) Tại đô thị loại III, IV, V: 21.600 đồng/m²/tháng;

2. Đối với trường hợp nhà công vụ được đầu tư xây dựng mới: Giá thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở công vụ được xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29/12/2015 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 3. Giá cho thuê cụ thể nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh. (Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)

Nội dung tại điều 3 quy định giá cho thuê cụ thể nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 66 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

b) Đối với nhà cấp IV

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp IV					
	Thành phố Tuy Hòa		Thị xã Sông Cầu		Thị xã Đông Hòa	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	4.100	3.690	3.895	3.485	3.690	3.280
Trung bình	3.690	3.280	3.485	3.075	3.280	2.870
Kém	3.280	2.870	3.075	2.665	2.870	2.460

3. Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở tại khu vực ven nội (đồng/tháng)

a) Đối với nhà cấp III

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp III											
	Thành phố Tuy Hòa			Thị xã Sông Cầu			Thị xã Đông Hòa			Các xã còn lại		
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
Tốt	5.490	4.880	4.575	5.185	4.575	4.270	4.880	4.270	3.965	4.575	3.965	3.660
Trung bình	4.880	4.270	3.965	4.575	3.965	3.660	4.270	3.660	3.355	3.965	3.355	3.050
Kém	4.270	3.660	3.355	3.965	3.355	3.050	3.660	3.050	2.745	3.355	2.745	2.440

b) Đối với nhà cấp IV

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Nhà cấp IV							
	Thành phố Tuy Hòa		Thị xã Sông Cầu		Thị xã Đông Hòa		Các xã còn lại	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	3.690	3.280	3.485	3.075	3.280	2.870	3.075	2.665
Trung bình	3.280	2.870	3.075	2.665	2.870	2.460	2.665	2.255
Kém	2.870	2.460	2.665	2.255	2.460	2.050	2.255	1.845

Điều 4. Điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở

1. Người thuê nhà ở đã đầu tư sửa chữa trên 50% diện tích nhà đang thuê, đối với các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 30% tiền thuê nhà ở phải nộp; nếu chỉ lát lại nền, quét vôi

Điều 4. Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước được tính theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016

Điều 4. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử

Nội dung tại điều 4 quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

tường hoặc sửa mái, quét vôi tường và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 20% tiền thuê nhà ở phải nộp; 2. Người thuê nhà ở đã đầu tư sửa chữa từ 20% đến 50% diện tích nhà đang thuê, đối với các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 20% tiền thuê nhà ở phải nộp; nếu chỉ lát lại nền, quét vôi tường hoặc sửa mái, quét vôi tường và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 10% tiền thuê nhà ở phải nộp.	hướng dẫn 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Giá thuê nhà ở sinh viên - Giá thuê đối với 01 sinh viên: 162.000 đồng/1SV/1tháng. Tiêu chuẩn diện tích ở tối thiểu đối với 01 sinh viên là 7,5 m² sử dụng. - Chi phí cấu thành giá thuê nhà ở sinh viên bao gồm chi phí quản lý, vận hành và chi phí bảo trì nhà ở.	dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 <i>(Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)</i>	được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 theo đúng quy định tại khoản 2, Điều 66 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.																																									
Điều 5. Tổ chức thực hiện 1. Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này. 2. Quy định xử lý chuyển tiếp a) Đối với những nhà ở mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng, nhưng cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm thông báo giá thuê mới kể từ ngày Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực cho bên thuê nhà biết để điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng thuê nhà ở đối với hộ gia đình cá nhân đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định. b) Đối với những trường hợp nhà ở mà hợp đồng hết thời hạn, cơ quan quản lý nhà ở thực hiện ký kết lại Hợp đồng với giá thuê nhà ở mới theo Quyết định này. 3. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn, xử lý theo quy định. Trường hợp vượt thẩm quyền, tổng hợp, báo cáo tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.	Điều 5. Giá thuê nhà ở cũ (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 19/01/2007) 1. Giá thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại (bao gồm nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05/7/1994), trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này, được áp dụng như sau: <table><tr><th colspan="7">Đơn giá (đồng/m² sử dụng/tháng)</th></tr><tr><th rowspan="5">Cấp nhà ở Điều kiện HTK T</th><th colspan="4">Nhà cấp III</th><th colspan="2">Nhà cấp IV</th></tr><tr><th>Tầng 1</th><th>Tầng 2</th><th>Tầng 3</th><th>Tầng 4</th><th>Tầng 1</th><th>Tầng 2</th></tr><tr><td>Tốt</td><td>16.800</td><td>15.600</td><td>14.400</td><td>13.200</td><td>11.400</td><td>10.200</td></tr><tr><td>Trung bình</td><td>14.400</td><td>13.800</td><td>13.200</td><td>11.400</td><td>10.200</td><td>9.600</td></tr><tr><td>Kém</td><td>13.800</td><td>12.600</td><td>11.400</td><td>10.200</td><td>9.600</td><td>8.400</td></tr></table> a) Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.	Đơn giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)							Cấp nhà ở Điều kiện HTK T	Nhà cấp III				Nhà cấp IV		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tốt	16.800	15.600	14.400	13.200	11.400	10.200	Trung bình	14.400	13.800	13.200	11.400	10.200	9.600	Kém	13.800	12.600	11.400	10.200	9.600	8.400	Điều 5. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ <i>(Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)</i>	Nội dung quy định tại Điều 5 quy định khung giá cho thuê nhà công vụ theo quy định tại khoản 6, Điều 31 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.
Đơn giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)																																												
Cấp nhà ở Điều kiện HTK T	Nhà cấp III				Nhà cấp IV																																							
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2																																						
	Tốt	16.800	15.600	14.400	13.200	11.400	10.200																																					
	Trung bình	14.400	13.800	13.200	11.400	10.200	9.600																																					
	Kém	13.800	12.600	11.400	10.200	9.600	8.400																																					

	b) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả 03 điều kiện sau: - Điều kiện 1: nhà ở 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. c) 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. d) 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 03 điều kiện trên. 2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng: Tiền thuê nhà trả hàng tháng = Đơn giá thuê x Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê 3. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng. Cơ quan quản lý nhà thu trực tiếp từ người thuê nhà. 4. Đối với nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 Điều này đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007, được áp dụng giá thuê: 24.000 đồng/m²/tháng.		
	Điều 6. Điều chỉnh giá thuê và xử lý chuyển tiếp 1. Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tăng hơn 20% tiền lương cơ bản, UBND tỉnh sẽ có Quyết định điều chỉnh tăng mức giá thuê nhà tương ứng với tỷ lệ tăng tiền lương. 2. Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà được thuê, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng xem xét cụ thể từng căn nhà để điều chỉnh giảm giá thuê nhà theo đề nghị của người thuê nhà, nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền thuê nhà phải trả theo giá quy định tại Quyết định này. 3. Đối với các trường hợp ký kết hợp đồng thuê nhà trước thời điểm quyết định này có hiệu lực,	Điều 6. Điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 chưa được cải tạo, xây dựng lại. (Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)	Nội dung tại Điều 6 kế thừa nội dung của Điều 4 Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Phú Yên

	nhưng đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực mà thời hạn thuê vẫn còn thì giá thuê nhà được áp dụng theo giá tại thời điểm ký hợp đồng./.		
		Điều 7. Tổ chức thực hiện <i>(Nội dung chi tiết theo dự thảo quy định đính kèm)</i>	Nội dung tại Điều 7 kế thừa một phần nội dung của Điều 6 Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk và nội dung của Điều 5 Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Phú Yên