

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH

**Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ
trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.**

*(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày / /2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

a) 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 Đắk Lắk.

b) Nhà ở 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.

c) Khung giá cho thuê nhà công vụ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

b) Các tổ chức, cá nhân thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

c) Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

Điều 2. Nguyên tắc xác định

1. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn.

a) Hệ số cấp đô thị (K_1)

Loại đô thị Hệ số	Phường Buôn Ma Thuật, Phường Tân An, Phường Tân Lập, Phường Thành Nhất, Phường Ea Kao, Xã Hòa Phú	Phường Tuy Hòa, Phường Phú Yên, Phường Bình Kiến	Phường Xuân Đài, Phường Sông Cầu, Xã Xuân Thọ, Xã Xuân Lộc, Xã Xuân Cảnh	Phường Hòa Hiệp, Phường Đông Hòa, Xã Hòa Xuân, Phường Buôn Hồ, Phường Cư Bao, Xã Ea Drông	Các xã còn lại
Trị số K_1	0,00	- 0,05	- 0,10	- 0,15	- 0,20

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K_2)

Khu vực trung tâm ($K_2 = 0,00$) gồm các phường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Khu vực cận trung tâm ($K_2 = - 0,10$) gồm các xã: Hòa Phú, Xuân Thọ, Xuân Lộc, Xuân Cảnh, Ea Drông.

Khu vực ven nội ($K_2 = - 0,20$) gồm: các xã còn lại.

c) Hệ số tầng cao (K_3) và hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục VI Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

d) Hệ số điều chỉnh tiền lương ($K_{đc}$)

$K_{đc}$ là hệ số điều chỉnh đơn giá thuê nhà tương ứng tỉ lệ tăng của tiền lương. $K_{đc}$ được xác định bởi mức lương cơ sở do Chính phủ quy định tại thời điểm hiện hành so với mức lương do Chính phủ quy định tại thời điểm năm 2024 (theo Nghị định số Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang).

Mức lương cơ sở hiện hành theo quy định của chính phủ.

$$K_{đc} = \frac{\text{Mức lương cơ sở hiện hành (theo Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024)}}{\text{Mức lương cơ sở năm 2024}}$$

2. 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.

a) Giá cho thuê $1m^2$ diện tích sử dụng nhà ở ($\text{đồng}/m^2 \text{ sử dụng}/\text{tháng}$) = 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) $\times (1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4))$.

b) Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công.

Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công hàng tháng được xác định như sau:

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = Giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 3 Quyết định này x Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê x K_{đc}.

3. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công 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.

a) Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng)

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

b) Giá cho thuê nhà ở hàng tháng được xác định như sau:

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = Giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng theo quy định tại Điều 4 Quyết định này x Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê x K_{đc}.

4. Giá cho thuê nhà ở công vụ

a) Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng)

$$G_T = \frac{Q + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + T)$$

b) Giá cho thuê nhà ở hàng tháng được xác định như sau:

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = Giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng theo khung giá quy định tại Điều 5 Quyết định này x Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê x K_{đc}.

c) Bên cho thuê nhà ở công vụ và bên thuê thỏa thuận giá thuê nhà trong khung giá cho thuê được quy định tại Điều 5 của Quyết định này.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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.

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	Phường Buon Ma Thuật, Phường Tân An, Phường Tân Lập, Phường Thành Nhất, Phường Ea Kao				Phường Tuy Hòa, Phường Phú Yên, Phường Bình Kiến				Phường Xuân Đài, Phường Sông Cầu				Phường Hòa Hiệp, Phường Đông Hòa, Phường Buon Hồ, Phường Cư Bao			
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4
Tốt	16.800	15.600	14.400	13.200	6.710	6.100	5.795	5.185	6.405	5.795	5.490	4.880	6.100	5.490	5.185	4.575
Trung bình	14.400	13.800	13.200	11.400	6.100	5.490	5.185	4.575	5.795	5.185	4.880	4.270	5.490	4.880	4.575	3.965
Kém	13.800	12.600	12.600	10.200	5.490	4.880	4.575	3.965	5.185	4.575	4.270	3.660	4.880	4.270	3.965	3.355

b) Đối với nhà cấp IV

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Phường Buon Ma Thuật, Phường Tân An, Phường Tân Lập, Phường Thành Nhất, Phường Ea Kao		Phường Tuy Hòa, Phường Phú Yên, Phường Bình Kiến		Phường Xuân Đài, Phường Sông Cầu		Phường Hòa Hiệp, Phường Đông Hòa, Phường Buon Hồ, Phường Cư Bao	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	11.400	10.200	4.510	4.100	4.305	3.895	4.100	3.690
Trung bình	10.200	9.600	4.100	3.690	3.895	3.485	3.690	3.280
Kém	9.600	8.400	3.690	3.280	3.485	3.075	3.280	2.870

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	Xã Hòa Phú				Xã Xuân Thọ, Xã Xuân Lộc, Xã Xuân Cảnh				Xã Hòa Xuân, Xã Ea Drông			
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4
Tốt	15.300	13.770	13.005	11.475	5.795	5.185	4.880	4.270	5.490	4.880	4.575	3.965
Trung bình	13.770	12.240	11.475	9.945	5.185	4.575	4.270	3.660	4.880	4.270	3.965	3.355
Kém	12.240	10.710	9.945	8.415	4.575	3.965	3.660	3.050	4.270	3.660	3.355	2.745

b) Đối với nhà cấp IV

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Xã Hòa Phú		Xã Xuân Thọ, Xã Xuân Lộc, Xã Xuân Cảnh		Xã Hòa Xuân, Xã Ea Drông	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	14.175	12.825	3.895	3.485	3.690	3.280
Trung bình	12.825	11.475	3.485	3.075	3.280	2.870
Kém	11.475	10.125	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)

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật	Các xã còn lại					
	Nhà cấp III				Nhà cấp IV	
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 1	Tầng 2
Tốt	5.490	4.880	4.575	3.965	3.690	3.280
Trung bình	4.880	4.270	3.965	3.355	3.280	2.870
Kém	4.270	3.660	3.355	2.745	2.870	2.460

Điều 4. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công 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

STT	Loại nhà	Giá cho thuê (đồng/m ² sàn/tháng)
1	Nhà 1 tầng, kết cấu tường gạch chịu lực, mái tôn (hoặc ngói).	24.500
2	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT.	25.000

Điều 5. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ

Đơn vị tính: (đồng/m² sàn/ tháng)

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT	10.000	30.000
2	Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT	10.500	30.000
3	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT	10.500	30.000
4	Chung cư < 05 tầng	10.500	30.000
5	05 tầng < Chung cư ≤ 7 tầng	10.800	30.000

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.

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 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.

Điều 7. 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, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Quy định xử lý chuyên 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 tài sản công, nhà ở công vụ 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.
