

Số: 71 /2024/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 20 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ
thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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 quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 85/TTr-SXD ngày 04 tháng 12 năm 2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 31 tháng 12 năm 2024 và thay thế các Quyết định: số 2047/2011/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Phú Yên; số 04/2013/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Phú Yên, Đài PT-TH Phú Yên;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Truyền thông tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTXD, KT, To, Thy.

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



Lê Tấn Hồ

QUY ĐỊNH
Giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công
trên địa bàn tỉnh Phú Yên

(Kèm theo Quyết định số: **71** /2024/QĐ-UBND ngày **20** /12/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

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 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 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) $\times (1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4))$.

1. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn.

a) Hệ số cấp đô thị (K_1)

Loại đô thị	TP Tuy Hòa	TX Sông Cầu	TX Đông Hòa	Các huyện còn lại
Hệ số				
Trị số K_1	-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: phường 1, phường 2, phường 4, phường 5, phường 7 thuộc thành phố Tuy Hòa, phường Xuân Yên, phường Xuân Phú, phường Xuân Thành thuộc thị xã Sông Cầu, phường Hòa Vinh thuộc thị xã Đông Hòa, thị trấn Phú Thứ huyện Tây Hòa, thị trấn Phú Hòa huyện Phú Hòa, thị trấn La Hai huyện Đồng Xuân, thị trấn Hai Riêng huyện Sông Hinh, thị trấn Củng Sơn huyện Sơn Hòa, thị trấn Chí Thạnh huyện Tuy An.

Khu vực cận trung tâm ($K_2 = -0,10$) gồm: phường 9, phường Phú Lâm thuộc thành phố Tuy Hòa, phường Xuân Đài thuộc thị xã Sông Cầu, phường Hòa Hiệp

Trung, phường Hòa Hiệp Nam, phường Hòa Xuân Tây, phường Hòa Hiệp Bắc thuộc thị xã Đông Hòa.

Khu vực ven nội ($K_2 = -0,20$) gồm: phường Phú Đông, phường Phú Thạnh, xã Bình Kiến, xã Hòa Kiến, xã An Phú thuộc thành phố Tuy Hòa, 09 xã thuộc thị xã Sông Cầu, 05 xã thuộc thị xã Đông Hòa và các xã còn lại của các huyện.

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.

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

2. 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 $K_{đc}$.

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

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 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 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.

