

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hải Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 quản lý và phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Hải Dương, bao gồm:

1. Khoản 3, khoản 5 Điều 87 về khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

2. Điều 99 về khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

3. Khoản 7 Điều 151 về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối với khung giá thuê nhà ở xã hội:

a) Chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.

b) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

c) Đối tượng được thuê nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

d) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

a) Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

Cá nhân, tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho thuê tự xác định giá thuê và thỏa thuận với bên thuê nhưng không được cao hơn khung giá quy định tại Điều 4 của Quyết định này.

Điều 4. Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Khung giá cụ thể đối với từng loại nhà như sau:

(Đơn vị tính: đồng/m² sàn/tháng)

TT	Loại nhà	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Chung cư số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	17.200	64.300
2	Chung cư số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm	20.100	75.100
3	5 < Chung cư số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	22.200	82.800
4	5 < Chung cư số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	23.700	88.600
5	7 < Chung cư số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	22.800	85.300

6	7 < Chung cư số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	23.900	89.300
7	10 < Chung cư số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	23.900	91.100
8	10 < Chung cư số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	24.600	93.700
9	15 < Chung cư số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	26.600	101.500
10	15 < Chung cư số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	27.000	102.900
11	20 < Chung cư số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	29.600	112.900
12	20 < Chung cư số tầng ≤ 24 có 1 tầng hầm	29.900	113.800
13	24 < Chung cư số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	31.100	118.500
14	24 < Chung cư số tầng ≤ 30 có 1 tầng hầm	31.300	119.000

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này được tính cho 01m² sàn thông thủy (diện tích sử dụng căn hộ) trong 01 (một) tháng.

Điều 5. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

(Đơn vị tính: đồng/m² sàn/tháng)

TT	Nội dung	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	2.000	10.000

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh khung giá phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh (nếu có).

2. Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh khung giá cho thuê nhà ở xã hội và khung giá quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có).

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh

a) Tổ chức thông tin, tuyên truyền chính sách nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên bàn.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công khai khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan giải quyết các tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý.

d) Báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn gửi về Sở Xây dựng tổng hợp để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

đ) 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.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày...tháng...năm 2024.

Cá nhân, tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho thuê tự xác định giá thuê nhưng không được cao hơn khung giá quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

Điều 8. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư các dự án; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, VP HĐND, VP ĐBQH tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Cao Cường (15b).

} (để báo cáo);

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Lê Ngọc Châu