

Số: /2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH11 ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

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

Căn cứ Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số .../2024/TT-BXD ngày .../.../2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số ...../TTr-SXD ngày .../.../2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày / /2024 và thay thế Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

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

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTr Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục kiểm tra VB - Bộ Tư Pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- VCCI, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, CN.XDCB, CVP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024

## QUY ĐỊNH

### Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

(Kèm theo Quyết định số .../2024/QĐ-UBND ngày .../.../2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

##### 1. Phạm vi điều chỉnh

a) Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Quy định này áp dụng đối với:

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước khác.

Nhà ở xã hội phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

b) Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh không áp dụng đối với các trường hợp:

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn;

- Nhà ở xã hội sử dụng làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

- Nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có);

- Giữa các bên cho thuê và thuê nhà ở xã hội đã thống nhất về giá thuê.

##### 2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, Chủ sở hữu nhà ở xã hội, Ban quản trị nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

b) Người thuê, sử dụng nhà ở xã hội.

c) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

**Điều 2:** Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

1. Khung giá:

TT	Nhà có số tầng	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng $\leq 5$	15.000	140.000	đồng/m <sup>2</sup> thông thủy/tháng
2	$5 < \text{số tầng} \leq 10$	18.000	160.000	đồng/m <sup>2</sup> thông thủy/tháng
3	$10 < \text{số tầng} \leq 15$	20.000	180.000	đồng/m <sup>2</sup> thông thủy/tháng
4	Số tầng $> 15$	22.000	200.000	đồng/m <sup>2</sup> thông thủy/tháng

2. Mức giá trong khung giá chưa bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng;
- Giá dịch vụ quản lý vận hành;
- Chi phí mua sắm trang thiết bị nội thất, đồ dùng sinh hoạt trong nhà ở xã hội cho thuê.

- Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ; các dịch vụ gia tăng (trông giữ xe, bể bơi, sân tennis, truyền hình cáp, internet hoặc các dịch vụ gia tăng khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở xã hội).

3. Khung giá làm cơ sở cho các chủ thể (bên cho thuê nhà ở xã hội, bên thuê nhà ở xã hội) tham khảo vận dụng, thỏa thuận giá thuê đối với Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, và được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

4. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá thuê nhà ở xã hội thì giữa các bên cho thuê và thuê tạm tính theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở xã hội, thực hiện khung giá nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

b) Chủ trì thẩm định giá giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo đề nghị chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

c) Hướng dẫn, kiểm tra và theo dõi việc tổ chức thực hiện khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo Quy định này và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan. Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

d) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm dẫn đến khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn quy định tại Quy định này không còn phù hợp, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các ngành, đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh.

## 2. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành có liên quan thẩm định giá giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo đề nghị chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

## 3. Trách nhiệm của các sở, ngành:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp (khi có đề nghị) với Sở Xây dựng cung cấp thông tin, thẩm định giá giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo đề nghị chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

## 4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã:

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý nhà ở xã hội tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, kiểm tra việc thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý.

d) Đơn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội báo cáo tình hình quản lý, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Báo cáo tình hình quản lý nhà ở xã hội cư trên địa bàn theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội trong quản lý, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý;

c) Đơn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành, cho thuê và sử dụng nhà xã hội.

6. Trách nhiệm của Chủ đầu tư; Đơn vị quản lý vận hành; Chủ sở hữu nhà ở xã hội (bên cho thuê) nhà ở xã hội:

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Tính toán, xác định giá thuê nhà ở xã hội theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

c) Tổ chức quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê giữa các bên; thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội; đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho người dân sinh sống trong khu nhà ở xã hội; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà.

d) Báo cáo tình hình quản lý, cho thuê nhà ở xã hội theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã và Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

7. Trách nhiệm của người sử dụng nhà ở xã hội (bên thuê nhà): Thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội. Thực hiện quy chế quản lý vận hành nhà ở xã hội; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh, vệ sinh môi trường trong khu nhà./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**