

UBND TỈNH NINH THUẬN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1422/SXD-QLQHKT&NO

Ninh Thuận, ngày 04 tháng 5 năm 2021

V/v thẩm định điều chỉnh giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Xây dựng tiếp nhận văn bản số 109/TT-QLN ngày 25/3/2021 của Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư về việc điều chỉnh giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Qua xem xét điều chỉnh và đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng tổng hợp và đề nghị Sở Tài chính có ý kiến, thẩm định để làm cơ sở tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, cụ thể như sau:

Giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 về việc quy định giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và được bổ sung tại Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 về việc bổ sung bảng chi tiết giá cho thuê nhà ở xã hội vào trong Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo đó, giá nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đã được ban hành và áp dụng đến nay đã trên 10 năm, các chế độ chính sách cũng như các văn bản quy phạm pháp luật đã thay đổi.

Trên cơ sở phương án giá được Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư trình tại Tờ trình số 109/TT-QLN ngày 25/3/2021, Sở Xây dựng gửi Sở Tài chính phương án tính giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận để xem xét, thẩm định làm cơ sở tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt để áp dụng phù hợp quy định hiện hành.

Vậy, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định./.

(Đính kèm theo các văn bản pháp lý có liên quan)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - TTQLN&CC;
 - Trang thông tin điện tử SXD;
 - Lưu: VT, QLQHKT&NO
- NQH

KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
TỈNH NINH THUẬN

Nguyễn Như Nguyễn

UBND TỈNH NINH THUẬN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /TTr-SXD

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; 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. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận cho hợp phù hợp với Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhằm đảm bảo chi phí vận hành, tăng nguồn thu ngân sách và thuế giá trị gia tăng theo các quy định hiện hành.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung bảng chi tiết giá cho thuê nhà ở xã hội vào trong Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh trên cơ sở áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật: Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

Đến nay, sau hơn 10 năm áp dụng các Quyết định nêu trên, Nhà nước đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thay thế, cụ thể là Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, 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; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Do vậy, cần phải ban hành Quy định mới thay thế Quyết định số 1974/QĐ-UBND và Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhằm

đảm bảo tăng nguồn thu cho ngân sách và phù hợp các quy định pháp luật hiện hành là thật sự cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Mục đích xây dựng văn bản

Xây dựng “Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận” để thay thế Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 và Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhằm đảm bảo thực hiện đúng các chế độ chính sách hiện hành, tăng nguồn thu ngân sách cũng như đảm bảo kinh phí quản lý vận hành đối với các tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng văn bản

Trên cơ sở triển khai Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, 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; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 về việc ban hành Quy định Quản lý giá trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

Ngày /3/2021, Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư có văn bản số .../TT-QLN về việc xem xét, lấy ý kiến các ngành về Dự thảo tờ trình, dự thảo Quyết định quy định giá cho thuê nhà xã hội thuộc sở hữu Nhà nước; Ngày .../.../2021 Sở Xây dựng có văn bản số .../SXD-VP ngày .../.../2021 gửi Sở Tài chính về việc thẩm định phương án giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi có kết quả thẩm định phương án của Sở Tài chính, Sở Xây dựng đã gửi các ngành để lấy ý kiến tham gia về nội dung, trình tự ban hành theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; trên cơ sở ý kiến tham gia của các Sở, Ngành, địa phương, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh dự thảo trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo trình tự thủ tục văn bản quy phạm pháp luật, gửi các cơ quan có liên quan tham gia ý kiến, đồng thời gửi Trung tâm Thông tin điện tử tỉnh đăng trang website trong 30 ngày, sau đó Sở Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định. Ngày .../.../2020 Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP về thẩm định Dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN

Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có 05 Điều (Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, Giá cho thuê nhà, Nguyên tắc thu tiền thuê nhà, Tổ chức thực hiện).

Một số nội dung có thay đổi cơ bản so với Quyết định số 1974/2010/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 và Quyết định số 2207/2010/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

- Cơ sở pháp lý: thay đổi toàn bộ các cơ sở pháp lý cho phù hợp với các quy định chính sách mới hiện nay;

- Điều chỉnh lại kết cấu và nội dung văn bản (bổ sung 02 điều là phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và nguyên tắc thu tiền thuê nhà).

- Điều chỉnh chi phí thu hồi vốn, chi phí bảo trì theo hướng dẫn tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, bổ sung chi phí thuế VAT vào giá thuê nhà tại Điều 2.

(Chi tiết các nội dung điều chỉnh kèm theo Thuyết minh)

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không

Trên đây là Tờ trình Dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá thuê nhà xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Hồ sơ gồm: Dự thảo Quyết định, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến góp ý (nếu có) và báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định (nếu có)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

Lê Phạm Quốc Vinh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: /2021/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định giá cho thuê nhà xã hội thuộc sở hữu nhà nước
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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 Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 năm 2015; 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 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 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày / /2021 và Báo cáo thẩm định số .../BC- STP ngày tháng năm 2021 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Đối tượng thuê, tiêu chí xét duyệt nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 16 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

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

Điều 2: Giá cho thuê nhà

1. Giá cho thuê Nhà ở chung cư các loại và nhà tạm cư bao gồm chi phí thu hồi vốn, phí bảo trì được tính toán theo các quy định hiện hành trong đó có bổ sung thuế VAT, cụ thể theo bảng sau:

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

STT	Loại nhà	Chi phí đầu tư thu hồi vốn (Bao gồm thuế VAT 5%)	Chi phí bảo trì (Bao gồm thuế VAT 10%)	Tổng
1	Chung cư 03 tầng			
	Tầng 1 và tầng lửng	22.134	332	22.466
	Tầng 2	18.181	332	18.513
	Tầng 3	15.810	332	16.142
2	Chung cư 05 tầng			
	Tầng 1 và tầng lửng	22.134	332	22.466
	Tầng 2	18.181	332	18.513
	Tầng 3	15.810	332	16.142
	Tầng 4	13.438	332	13.770
	Tầng 5	9.486	332	9.818
3	Nhà riêng lẻ, nhà tạm cư	9.704	4.134	13.838

2. Đối với các chung cư đang cho thuê, được áp dụng theo giá mới quy định tại Điều 2 của Quyết định này kể từ ngày Quyết định có hiệu lực.

Điều 3. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng, cách xác định tiền thuê: Diện tích sử dụng nhà ghi trong hợp đồng thuê nhà nhân đơn giá thuê.

2. Giá cho thuê nhà theo quy định tại Điều 2 của Quyết định này đã bao gồm thuế VAT.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thu trực tiếp người sử dụng nhà.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng căn cứ mức giá cho thuê nhà ở quy định tại Điều 2 của Quyết định này, chịu trách nhiệm chỉ đạo Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư thực hiện đúng quy định trong công tác quản lý, khai thác vận hành, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và các quy định của pháp luật có liên quan; định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2021, và bãi bỏ Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung bảng chi tiết giá cho thuê nhà ở xã hội vào trong Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Lao động-Thương binh và Xã hội, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Giám đốc Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ Pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UB MTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- VPUB: LĐ,

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

SỞ XÂY DỰNG NINH THUẬN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TRUNG TÂM QLN & CHUNG CƯ Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

THUYẾT MINH
GIÁ THUÊ NHÀ XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
(kèm theo văn bản số /TT-QLN ngày /03/2021 của Trung tâm
Quản lý nhà và chung cư)

I. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực từ ngày 01/7/2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ 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; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ 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 năm 2015; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 2207/2010/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung bảng chi tiết giá cho thuê nhà ở xã hội vào trong Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 701/2012/QĐ-UBND ngày 09/4/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành công trình Chung cư C2 đường Nguyễn Văn Trỗi;

Căn cứ Quyết định số 1243/2013/QĐ-UBND ngày 14/6/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành công trình Chung cư C5 đường Tôn Đản;

II. Phương án giá:

Trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định có liên quan, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư thuyết minh phương án giá cho thuê nhà ở xã hội gồm các nội dung như sau:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện 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 thì Công thức xác định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước xác định như sau:

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

Trong đó:

- a) G_t : là giá thuê, thuê mua $01m^2$ sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).
- b) V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho $01m^2$ sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định V_d đối với trường hợp thuê mua thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tùy theo hình thức đầu tư quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở, căn cứ xác định V_d như sau:

- Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở: **V_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì V_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT) thì V_d xác định căn cứ theo giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã ký kết; trường hợp trong giá hợp đồng hoặc giá quyết toán hợp đồng BT đã bao gồm tiền sử dụng đất thì phải giảm trừ tiền sử dụng đất khi xác định V_d .

c) B_t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$ sử dụng nhà ở. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì không bao gồm chi phí bảo trì ($B_t = 0$ đồng); người thuê mua nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở.

d) K : là hệ số tầng Điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tầng của một khối nhà bằng 1.

đ) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

e) Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

Trên cơ sở công thức tính như trên, Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư lựa chọn các thông số kỹ thuật của Chung cư C5 để tính toán vì hiện nay trên địa bàn tỉnh Ninh

Thuận chỉ có Chung cư C5 là còn số lượng lớn căn hộ, các chung cư khác như C2 Nguyễn Văn Trỗi, C1 Hồ Xuân Hương chỉ còn số lượng rất nhỏ từ 1 đến 2 căn, do vậy áp dụng các thông số kinh tế, kỹ thuật tại Chung cư C5 để làm cơ sở tính toán. Theo Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 14/6/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá trị Quyết toán công trình Chung cư C5 đường Tôn Đản, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Theo đó giá trị quyết toán là 17.402.185.045 đồng với diện tích sử dụng là 4.815,68 m².

1. Về chi phí thu hồi vốn được tính toán theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD và bổ sung chi phí thuế VAT vào từng khoản mục, cụ thể chi phí thu hồi vốn tính thuế 5% theo văn bản hướng dẫn số 469/CT-TTHT ngày 27/10/2021 của Cục thuế tỉnh về hướng dẫn chính sách thuế.

Chi phí thu hồi vốn cho 01m² sử dụng căn hộ được phân bổ trong 20 năm (20 năm x 12 tháng = 240) theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Luật Nhà ở cụ thể như sau:

$$V_d = \frac{17.402.185.045}{4.815,68 \times 240} = 15.056,88 \left(\frac{\text{đồng}}{\text{m}^2} / \text{tháng} \right).$$

Chi phí thu hồi vốn (bao gồm VAT 5%):

$$V_d * (1+5\%) = 15.056,88 * (1+5\%) = 15.809,72 \left(\frac{\text{đồng}}{\text{m}^2} / \text{tháng} \right).$$

2. Về chi phí bảo trì: Căn cứ khoản a điểm 1 Điều 108 của Luật Nhà ở, chi phí bảo trì B_t 2% được xác định:

$$B_{\text{v\`n\`am}} = (2\% \times 17.402.185.045) : 20 \text{ năm} = 17.402.185,05 \text{ (đồng/năm)}.$$

$$\text{Chi phí bảo trì } B_t \text{ (Đồng/m}^2\text{/tháng)} = \frac{17.402.185,05}{4.815,68 \times 12} = 301,14 \left(\frac{\text{đồng}}{\text{m}^2} / \text{tháng} \right).$$

Chi phí bảo trì (bao gồm VAT 10%):

$$B_t * (1+10\%) = 301,14 * (1+10\%) = 331,25 \left(\frac{\text{đồng}}{\text{m}^2} / \text{tháng} \right) \text{ làm tròn } 332 \left(\frac{\text{đồng}}{\text{m}^2} / \text{tháng} \right)$$

*Riêng chi phí bảo trì nhà riêng lẻ, nhà tạm cư đề xuất vẫn sử dụng chi phí thu hồi vốn, phí bảo trì đã được phê duyệt kèm theo thuế là 3.758 x 1,1 (10% VAT) = 4134 (đồng/m²/tháng). Lý do: không phát sinh các nhà tạm cư và nhà riêng lẻ mới, đồng thời không thu phí vận hành đối với các nhà riêng lẻ.

3. Về hệ số K (hệ số điều chỉnh theo tầng cao): giữ nguyên theo quy định tại các Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 06/9/2010 và Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 07/10/2010. Lý do: tại điểm d Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn cách xác định hệ số k vẫn theo phương pháp đã phê duyệt trước đây là hệ số tầng Điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định

theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tầng của một khối nhà bằng 1. Cụ thể bảng hệ số K phân bổ như sau:

Tầng	Hệ số K	Chi phí đầu tư thu hồi vốn đã bao gồm thuế	Chi phí đầu tư thu hồi vốn đã áp dụng hệ số tầng cao (làm tròn)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)*(2)
Tầng 1 + tầng lửng	1,4	15.809,72	22.134
Tầng 2	1,15	15.809,72	18.181
Tầng 3	1	15.809,72	15.810
Tầng 4	0,85	15.809,72	13.438
Tầng 5	0,6	15.809,72	9.486

Trên cơ sở các nguyên tắc nêu trên, Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư xây dựng bảng giá thuê nhà ở xã hội (đã áp dụng hệ số điều chỉnh theo tầng cao) thuộc sở hữu nhà nước như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

STT	Loại nhà	Chi phí đầu tư thu hồi vốn (Bao gồm thuế VAT 5%)	Chi phí bảo trì (Bao gồm thuế VAT 10%)	Tổng
1	Chung cư 03 tầng			
	Tầng 1 và tầng lửng	22.134	332	22.466
	Tầng 2	18.181	332	18.513
	Tầng 3	15.810	332	16.142
2	Chung cư 05 tầng			
	Tầng 1 và tầng lửng	22.134	332	22.466
	Tầng 2	18.181	332	18.513
	Tầng 3	15.810	332	16.142
	Tầng 4	13.438	332	13.770
	Tầng 5	9.486	332	9.818
3	Nhà riêng lẻ, nhà tạm cư	9.704	4.134	13.838

Trên đây là thuyết minh phương án tính giá thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư kính trình Sở Xây dựng xem xét phương án trên để Trung tâm tổ chức thực hiện./.