

Số: /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- TT/TU; TT/HĐND Tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Công TTĐT Đồng Nai;
- Lưu: VT, QLN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức

QUY ĐỊNH

Quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số... /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm
2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) về:

1. Khoản 4 Điều 5 quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

2. Điểm c khoản 3 Điều 57 quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Khoản 3 Điều 83 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Khoản 3 Điều 87 quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê.

5. Khoản 5 Điều 87 quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

6. Điều 99 quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê.

7. Khoản 2 Điều 120 quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

8. Khoản 7 Điều 151 quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn; làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp

có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN, ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỂ PHƯƠNG TIỆN CHỮA CHÁY NƠI CÓ NHÀ Ở NHIỀU TẦNG NHIỀU CĂN HỘ CỦA CÁ NHÂN

Điều 3. Phát triển nhà ở theo dự án (quy định tại Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở)

1. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở.

2. Đối với khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nhu cầu của thị trường.

3. Ngoài khu vực quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này: trường hợp tại vị trí dự kiến xây dựng nhà ở đã có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là nhà ở phát triển theo dự án thì thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt; trường hợp còn lại thì khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân (quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở)

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD được ban hành tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Chương III

NGHĨA VỤ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Điều 5. Nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở (quy định tại Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở)

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở có quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở có diện tích từ 10 ha trở lên và quy mô dân số dưới 4.000 người thì phải dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Các trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện như các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (theo quy định chi tiết của Chính phủ).

Chương IV

KHUNG GIÁ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN

Điều 6. Đối tượng và phạm vi áp dụng khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân

1. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê.

c) Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội hoặc sửa chữa, cải tạo làm nhà ở xã hội để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

d) Đối tượng được thuê nhà ở xã hội gồm các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Phạm vi áp dụng khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 4, 5 và 6 Điều 1 Quy định này.

Điều 7. Khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều 87 và Điều 99 Luật Nhà ở)

1. Giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được xác định theo từng loại nhà nhân với hệ số điều chỉnh được quy định tại bảng khung giá thuê nhà ở xã hội như sau:

Bảng 1. Giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

TT	Loại nhà	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Chung cư: ≤ 7 tầng	70.000	1
2	Chung cư: 7 < số tầng ≤ 15	80.000	1
3	Chung cư: > 15 tầng	90.000	1

Bảng 2. Giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

TT	Loại nhà	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Nhà ở riêng lẻ: 01 tầng	50.000	1
2	Nhà ở riêng lẻ: ≥ 2 tầng	60.000	1

Bảng 3. Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

TT	Loại nhà	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Chung cư: ≤ 7 tầng	60.000	1
2	Chung cư: 7 < số tầng ≤ 15	70.000	1
3	Chung cư: > 15 tầng	80.000	1

2. Hệ số điều chỉnh được điều chỉnh để phù hợp với thực tế và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh.

3. Giá thuê nhà ở xã hội đã bao gồm chi phí bảo trì nhà và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí quản lý vận hành.

4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận giá cho thuê với bên thuê nhà ở xã hội trong khung giá tại quy định này.

Chương V

KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 8. Đối tượng và phạm vi áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối tượng áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

- a) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- b) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phạm vi áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Quy định này.

Điều 9. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (quy định tại Khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở)

1. Giá tối thiểu và tối đa dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo từng loại nhà nhân với hệ số điều chỉnh được quy định tại bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

Bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

STT	Loại nhà	Giá tối thiểu		Giá tối đa	
		(Đồng/m ² sàn sử dụng/tháng)	Hệ số điều chỉnh	(Đồng/m ² sàn sử dụng/tháng)	Hệ số điều chỉnh
1	Nhà chung cư có sử dụng thang máy	5.000	01	15.000	01
2	Nhà chung cư không có sử dụng thang máy	2.000	01	5.000	01

2. Hệ số điều chỉnh được điều chỉnh để phù hợp với thực tế và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh.

3. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Chương VI

PHỐI HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Điều 10. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đăng ký lần đầu

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam trên địa bàn; cộng đồng dân cư trên địa bàn có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (hoặc Phòng quản lý đô thị) cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm

cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Điều 11. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động

1. Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (hoặc Phòng quản lý đô thị) cấp huyện nơi đối tượng đăng ký để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Tổ chức đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi cho tổ chức, cá nhân trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Điều 12. Thời gian và hình thức cung cấp thông tin về nhà ở

1. Thông tin cung cấp định kỳ hàng Quý vào những ngày cuối tháng của tháng cuối Quý.

2. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin có văn bản gửi cơ quan, đơn vị tiếp nhận thông tin đồng thời gửi kèm tệp dữ liệu (file số) thông tin về nhà ở đăng ký trong Quý.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh

1. Sở Xây dựng

a) Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh hệ số điều chỉnh tại bảng khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân; bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để phù hợp với thực tế và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung quy định này cho phù hợp, đúng quy định.

2. Ban quản lý khu công nghiệp

a) Tuyên truyền, phổ biến việc áp dụng, thực hiện Quy định này đối với chủ đầu tư nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

b) Quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.

b) Quản lý, kiểm soát việc phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 3 Quy định này.

c) Quản lý, kiểm soát việc cấp Giấy phép xây dựng; kinh doanh nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn phải đảm bảo quy định của pháp luật có liên quan và đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại Điều 4 Quy định này.

d) Quản lý, kiểm soát giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội hoặc sửa chữa, cải tạo làm nhà ở xã hội để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê, đảm bảo trong khung giá tại Điều 7 Quy định này.

đ) Giải quyết tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn.

e) Chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng (hoặc Phòng quản lý đô thị) thiết lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

g) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng để xem xét, điều chỉnh, bổ sung quy định này cho phù hợp.

Điều 15. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

a) Tham khảo khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Điều 9 Quy định này khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được thì áp dụng mức giá trong khung giá nêu trên.

b) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng.

2. Ban quản trị nhà chung cư

a) Tham khảo khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Điều 9 Quy định này khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được thì áp dụng mức giá trong khung giá nêu trên.

b) Giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp quản lý vận hành; niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ mỗi năm/01 lần.

c) Báo cáo tình hình quản trị nhà chung cư về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư theo định kỳ hàng năm (trước ngày 15/12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

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./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức