

Số: /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở; 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; 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 thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở; 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; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật nhà ở; 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; 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 Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng ... năm 2026 và thay thế Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở; 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; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước và Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Các Sở, ban, ngành thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai (Công báo điện tử thành phố);
- Lưu: VT, KTN, KTNS (.... bản).

QUY ĐỊNH

Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật nhà ở; 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; 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 Đồng Nai.

(Kèm theo Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 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 hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở; khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố Đồng Nai, gồm:

1. Khoản 1 Điều 77 quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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 tỉnh Đồng Nai; 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. Đối tượng được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

2. 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 trên địa bàn thành phố Đồng Nai, gồm:

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.

đ) Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

e) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Các cơ quan quản lý Nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Chương II

HỖ TRỢ GIẢI QUYẾT BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 3. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở

Đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở đang cư trú trên địa bàn thành phố Đồng Nai, đảm bảo các điều kiện của đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở và các quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở thì được giải quyết mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

Chương III

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

Điều 4. Khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

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

Bảng 1. Giá thuê nhà ở xã hội chung cư

TT	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu (đồng/m ² /tháng)	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)
1	Chung cư: ≤ 7 tầng	25.000	90.000
2	Chung cư: 7 < số tầng ≤ 15	30.000	100.000
3	Chung cư: > 15 tầng	35.000	110.000

Bảng 2. Giá thuê nhà ở xã hội riêng lẻ

TT	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu (đồng/m ² /tháng)	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)
1	Nhà ở riêng lẻ: 01 tầng	30.000	80.000
2	Nhà ở riêng lẻ: ≥ 2 tầng	35.000	90.000

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

TT	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu (đồng/m ² /tháng)	Giá thuê tối đa (đồng/m ² /tháng)
1	Chung cư: ≤ 7 tầng	15.000	60.000
2	Chung cư: 7 < số tầng ≤ 15	20.000	70.000
3	Chung cư: > 15 tầng	25.000	80.000

2. Giá thuê nhà ở xã hội đã bao gồm chi phí bảo trì nhà và thuê giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí quản lý vận hành, kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. 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 IV

KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Giá tối thiểu và tối đa dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo từng loại nhà 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

TT	Loại nhà	Giá thuê tối thiểu (đồng/m²/tháng)	Giá thuê tối đa (đồng/m²/tháng)
1	Nhà chung cư có sử dụng thang máy	5.000	15.000
2	Nhà chung cư không có sử dụng thang máy	3.000	6.000

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

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố

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 thành phố ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mới khi có sự thay đổi về quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá tại Quy định này.

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. Sở Tài chính phối hợp với Sở Xây dựng trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành khung giá mới khi có sự thay đổi về quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá tại Quy định này.

3. Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế

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 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã

1. Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.
2. 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 4 Quy định này.
3. 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 8. 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 5 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 4 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 quản lý vận hành 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 các xã, phường nơi có nhà chung cư theo định kỳ hàng năm (trước ngày 15/12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 9. Việc sửa đổi, bổ sung

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ngành và đơn vị liên quan hướng dẫn triển khai thực hiện Quy định này.

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 thành phố điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.