

Số: /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 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 ... tháng năm 2025

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công để áp dụng thu tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

a) Đối tượng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP).

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu tài sản công.

Điều 3. Ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	49.000	58.500	68.500	107.500	29.500	27.300	26.400	17.800

Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì mức giá chuẩn cho thuê nhà trên đây tăng bằng với tỷ lệ tăng lương.

Việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.

Điều 4. Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho một căn nhà

1. Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho 01 m² được xác định dựa trên bảng giá cho thuê quy định tại Điều 3 Quyết định này cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

Giá cho thuê 1m ² diện tích sử dụng nhà ở	=	Bảng giá cho thuê x (1 + K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄)
--	---	--

a) Hệ số cấp đô thị (K₁):

Loại đô thị	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Hệ số K ₁	0,00	- 0,05	- 0,10	- 0,15	- 0,20

b) Hệ số vị trí xét theo khu vực (K₂)

Khu vực	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Hệ số K ₂	0,00	- 0,10	- 0,20

c) Hệ số tầng cao (K_3):

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K_3	+ 0,15	+ 0,05	0,00	- 0,10	- 0,20	- 0,30

Ghi chú: Tầng trệt được tính là tầng I

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4):

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	- 0,10	- 0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:
 - + Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;
 - + Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;
 - + Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2. Nguyên tắc áp dụng hệ số: Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = tổng số	Giá cho thuê 1 m ² sử dụng tính theo quy định tại điểm 2.4.3	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê
--	---	---	--

Điều 5. Miễn, giảm tiền thuê nhà

Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2025 và thay thế Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các Sở, ban ngành, Đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**