

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2023
trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 1907-TB/TU ngày 13 tháng 9 năm 2024 về ban hành Quy định một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 79/TTr-SXD ngày 02 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 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, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Trọng Tấn

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

QUY ĐỊNH

Một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 25 /2024/QĐ-UBND ngày 04 /10 /2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ, bao gồm:

1. Điểm c khoản 3 Điều 57: Quy định điều kiện 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 mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê;

2. Khoản 3, Khoản 5 Điều 87: Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở; giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng);

3. Điều 99: Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

4. 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;

5. Khoản 7 Điều 151: Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến đầu tư phát triển, sở hữu, quản lý vận hành, giao dịch, sử dụng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở tại Quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023

Điều 3. Quy định điều kiện 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 mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê

Việc xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ (bao gồm nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ) của cá nhân mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy chữa cháy:

1. Trong công tác quy hoạch xây dựng, kiến trúc. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị: Hệ thống đường giao thông nội bộ áp dụng loại mặt cắt ngang đường 3,5m/1 làn xe để đảm bảo các yêu cầu về PCCC và lưu thông an toàn cho các phương tiện; vỉa hè mỗi bên $\geq 4,0$ m để đảm bảo bố trí đủ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trồng cây xanh đường phố (quy mô mặt cắt ngang đường Bnền $\geq 15,0$ m);

2. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo: đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; chiều rộng thông thủy của mặt đường cho xe chữa cháy không được nhỏ hơn 3,5m; chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua không được nhỏ hơn 4,5m; đường cho xe chữa cháy phải được đảm bảo thông thoáng mọi thời điểm;

Các thông số kỹ thuật khác theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Khung giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở

a) Giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thực hiện theo quy định tại Điều 34 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;

b) Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 31 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.

c) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Đơn vị tính
1	Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	26.000	95.800	đồng/m ² /tháng
2	Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	26.800	100.500	đồng/m ² /tháng
3	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	28.600	107.400	đồng/m ² /tháng
4	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	33.500	125.600	đồng/m ² /tháng
5	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	37.000	138.800	đồng/m ² /tháng
6	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	39.600	148.400	đồng/m ² /tháng
7	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	38.100	145.600	đồng/m ² /tháng
8	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	39.900	152.400	đồng/m ² /tháng
9	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	39.900	152.500	đồng/m ² /tháng
10	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	41.000	156.800	đồng/m ² /tháng
11	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	44.500	170.100	đồng/m ² /tháng
12	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	45.100	172.600	đồng/m ² /tháng

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

Giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng phải bảo đảm phù hợp với khung giá quy định tại khoản 1 Điều này. Trước khi ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để theo dõi.

Điều 5. Khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân.

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Đơn vị tính
1	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	18.400	45.900	đồng/m ² /tháng
2	Chung cư 5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	18.700	46.700	đồng/m ² /tháng
3	Chung cư 7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	19.300	49.000	đồng/m ² /tháng

2. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này là cơ sở để bên cho thuê nhà lưu trú thỏa thuận với bên thuê; giá cho thuê xác định trên cơ sở tính đủ chi phí theo quy định tại khoản 1 Điều 86 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi quy định tại Điều 98 của Luật Nhà ở;

3. Phương pháp xác định giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 34 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.

Điều 6: 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

1. Trước ngày 15 tháng 12 hàng năm, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở 2023 cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở:

a) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Phú Thọ về Sở Xây dựng để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn về Phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và hạ tầng để đảm bảo thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở;

c) Việc lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở đối với các cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện và các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật Nhà ở 2023.

2. Nội dung ghi trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định khoản 3 Điều 9 của Luật Nhà ở 2023.

Điều 7. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

STT	Nội dung	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Đơn vị tính
1	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	4.000	8.100	đồng/m ² /tháng

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại khoản 1 Điều này là 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 theo Quyết định này.

3. Mức giá trong khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, điện thoại, internet và các chi phí dịch vụ khác (tắm hơi, bể bơi, sân tennis... hoặc các dịch vụ gia tăng khác) phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

Trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ nhà chung cư.

4. Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước căn cứ Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, điều kiện hạ tầng kỹ thuật của chung cư để xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước đảm bảo cơ sở tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp và hướng dẫn, giải quyết những khó khăn, vướng mắc về công tác quản lý vận hành nhà chung cư; việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê;

2. Sở Tài chính:

Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan trong việc xây dựng, điều chỉnh khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đáp ứng về quỹ đất cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định; phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở cho Sở Xây dựng để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

4. Ban quản lý các khu công nghiệp:

Thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Khoản 3 Điều 95 Luật Nhà ở năm 2023; quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

5. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành;

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê; nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng, đảm bảo theo quy định của Luật nhà ở và quy định của pháp luật khác có liên quan;

b) Quản lý hoạt động nhà chung cư, kiểm tra và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý, vận hành

nhà chung cư tại địa phương (nếu có) kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng; Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư; Đơn vị quản lý, vận hành:

a) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư;

b) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố để tổng hợp, theo dõi.

8. Ban Quản trị tòa nhà:

a) Thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều 7 của Quyết định này;

b) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành, Ban Quản trị có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Điều 9: Điều khoản thi hành

1. Trường hợp các quy định được viện dẫn trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các quy định mới ban hành.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan phản ánh đến Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.