

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 49 /BXD-QLN

V/v: trả lời công văn số 315/SXD-QLNTTBDS ngày 07/6/2012 của Sở Xây dựng Cà Mau

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2012

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 315/BXD-QLNTTBDS ngày 07/6/2012 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau đề nghị hướng dẫn về tính giá thuê nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhà ở công vụ và việc quản lý vận hành, khai thác đối với loại nhà ở này. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

1. Về đề nghị cho phép được vận dụng lấy giá dự toán công trình được duyệt làm cơ sở xây dựng giá cho thuê nhà ở xã hội khi chưa có quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình:

Theo quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Chính phủ về quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì chi phí đầu tư xây dựng nhà ở là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở đã được *cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư* tại thời điểm bàn giao công trình đưa vào khai thác sử dụng. Tuy nhiên, trong trường hợp công trình chưa được quyết toán vốn đầu tư và cần phải sớm xác định giá cho thuê nhà ở, Sở Xây dựng có thể căn cứ vào giá dự toán công trình đã được phê duyệt làm cơ sở xây dựng giá cho thuê nhà ở xã hội nhưng phải ghi rõ giá thuê này là tạm tính và sẽ điều chỉnh sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng nhà ở này.

2. Về đề nghị hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ:

Hiện nay, việc tính giá cho thuê nhà ở công vụ được căn cứ vào Điều 26 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở theo đó:

$$\text{Giá cho thuê nhà ở công vụ} = \left[\begin{array}{c} \text{Chi phí cần thiết để} \\ \text{thực hiện quản lý, vận} \\ \text{hành} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{c} \text{Chi phí bảo trì trong} \\ \text{quá trình sử dụng} \end{array} \right]$$

a) Chi phí quản lý, vận hành được tính theo giá dịch vụ nhà chung cư do UBND cấp tỉnh ban hành. Trường hợp UBND tỉnh chưa ban hành giá dịch vụ nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ lập dự toán chi phí cần thiết trình UBND tỉnh phê duyệt để thực hiện.

b) Chi phí bảo trì được tính dựa theo hướng dẫn tại Điều 51 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, cụ thể là:

$$\text{Chi phí bảo trì (đồng/m}^2\text{ sàn căn hộ/tháng)} = \frac{6,67\% \times \text{Giá tính toán (đồng/m}^2\text{ sàn xây dựng)}}{\text{Thời gian khấu hao (50 năm)} \times 12 \text{ (tháng/năm)}} : 70\%$$

Trong đó:

- Tỷ lệ 6,67%: được quy đổi từ mức 2% là mức trích chi phí bảo trì phân sử dụng chung theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP. Đối với nhà công vụ phải tính cho toàn bộ diện tích sàn khu nhà (tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung chiếm khoảng 30% tổng diện tích).

- Giá tính toán: Là mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² sàn nhà ở công vụ, trường hợp không xác định được thì lấy theo suất đầu tư công trình nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đó.

- 70% là tỷ lệ quy đổi chi phí bảo trì diện tích sàn sử dụng chung vào diện tích sử dụng riêng (do đặc thù nhà công vụ tính vào giá thuê).

- Thời gian khấu hao 50 năm với công trình nhà ở tương ứng theo quy định tại Quyết định số 32/2008/QĐ-BTC ngày 29/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức sử dụng ngân sách nhà nước.

3. Về đề nghị giao Sở Xây dựng đảm nhận việc khai thác, quản lý vận hành nhà ở xã hội và nhà ở công vụ của địa phương:

Theo quy định của pháp luật về nhà ở và căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được giao thì Sở Xây dựng là cơ quan giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn (trong đó có nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước và nhà ở công vụ), Sở Xây dựng không trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở xã hội và nhà ở công vụ của địa phương mà ký kết hợp

đồng giao cho đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành quỹ nhà ở này.

Đề nghị Sở Xây dựng Cà Mau báo cáo UBND tỉnh Cà Mau để thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Trần Nam (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

**TL.BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Mạnh Hà
Nguyễn Mạnh Hà