

BỘ TÀI CHÍNH-BỘ XÂY
DỰNG
Số: 1-LBTT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 19 tháng 1 năm 1993

THÔNG TƯ
LIÊN BỘ XÂY DỰNG - TÀI CHÍNH
Hướng dẫn định giá cho thuê nhà ở

Căn cứ Quyết định số 118/TTg ngày 27-11-1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương;

Căn cứ Quyết định số 137-HĐBT ngày 27-4-1992 của Hội đồng Bộ trưởng quy định về quản lý giá;

Sau khi đã trao đổi thống nhất với Ủy ban Kế hoạch Nhà nước, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và Ban vật giá Chính phủ, liên Bộ Xây dựng - Tài chính hướng dẫn định giá cho thuê nhà như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG

1. Giá cho thuê nhà ở xác định theo Thông tư này là căn cứ để tính tiền nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước hiện do các cơ quan quản lý nhà đất, các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, các tổ chức Đảng, đoàn thể quần chúng thuộc Trung ương và địa phương, các đơn vị sản xuất kinh doanh đã cho thuê hoặc phân phối cho cán bộ, công nhân viên chức ở trước ngày 1 tháng 11 năm 1992 (sau đây gọi tắt là giá cho thuê nhà ở).

Giá cho thuê nhà ở quy định trong Thông tư này là căn cứ để xác định nghĩa vụ đối với Nhà nước của các tổ chức quản lý và kinh doanh phát triển nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Giá này cũng áp dụng với nhà ở của tư nhân đã cho thuê theo giá trị chỉ đạo của Nhà nước trước ngày 1-11-1992.

Giá cho thuê nhà ở chỉ áp dụng đối với các đối tượng thuê nhà để ở. Nhà ở nhưng dùng vào các mục đích khác (sản xuất, kinh doanh, dịch vụ v.v. ..) không thuộc phạm vi quy định của Thông tư này.

2. Căn cứ vào giá chuẩn, các hệ số và cách tính quy định tại mục II của Thông tư này, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là tỉnh) xác định, công bố áp dụng giá cho thuê nhà ở đối với từng loại nhà trên địa bàn lãnh thổ (không phân biệt cấp quản lý và cơ quan trực tiếp quản lý nhà ở).

3. Giá chuẩn cho 8 loại nhà (biệt thự các hạng I, II, III, IV) và các hệ số quy định ở mục II của Thông tư này áp dụng thống nhất trong cả nước và chỉ điều chỉnh khi có quyết định của Nhà nước.

4. Giá cho thuê nhà ở xác định trong Thông tư này được áp dụng đối với những nhà ở bảo đảm tiêu chuẩn an toàn cần thiết theo quy định của Nhà nước. Đối với nhà chưa đủ tiêu chuẩn cơ quan quản lý nhà phải có kế hoạch và biện pháp tiến hành tu bổ hoặc thoả thuận với người thuê tự sửa chữa theo dự toán được duyệt rồi trừ vào tiền thuê hàng tháng.

5. Tiêu chuẩn phân định loại nhà (đối với biệt thự) và cấp nhà (đối với nhà ở khác) để xác định giá cho thuê căn cứ vào quy định tại phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

II. XÁC ĐỊNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở

1. Giá chuẩn của tám loại nhà (biệt thự và nhà ở các cấp) được quy định trong biểu số 1 dưới đây:

Biểu số 1: Giá chuẩn quy định thống nhất cho từng loại nhà ở.

ĐVT: đồng/m2 sử dụng - tháng

Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	2 ³	3 ³	4 ³	5	6	7 ³	8 ³

2500	3000	3500	5500	1500	1400	1350	900
------	------	------	------	------	------	------	-----

Hạng biệt thự và cấp nhà ở thông thường được xác định theo phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

Diện tích sử dụng (m²) để tính tiền thuê nhà theo giá trong biểu 1 là diện tích thông thuỷ của các diện tích sau:

- Diện tích các phòng ở hoặc bộ phận dùng vào mục đích ởm²
- Diện tích các phòng, các bộ phận phụ (bếp, xí, tắm giặt, rửa...).....m²

2. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở:

a) Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể ở từng tỉnh, được xác định dựa trên giá chuẩn quy định trong biểu số 1 cùng với 4 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K1)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2)
- Hệ số tầng cao (K3)
- Hệ số điều kiện giao thông (K4).

Trị số K1, K2, K3, K4 được quy định thống nhất ở các biểu số 2, 3, 4 và 5 của Thông tư này.

Biểu số 2: Hệ số cấp đô thị (K1)

Cấp đô thị Hệ số	I ³	II ³	III	IV	V
Trị số K1	0,00	-0,05	- 0,10	- 0,15	-0,20

Trong đó: Cấp đô thị (I, II,III,IV,V) được căn cứ vào Quyết định số 132-HĐBT ngày 5-5-1990 và bảng phân loại kèm theo Thông tư này để xác định (Phụ lục 2).

Biểu số 3: Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2)

--	--	--	--

Khu vực trong đô thị Hệ số	Trung tâm ³	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K2	0,00 ³	- 0,10	-0,20

3 3 3 3

Biểu số 4: Hệ số tầng cao (K3)

Tầng nhà Hệ số	I ³	II ³	III ³	IV ³	V ³	VI
Trị số K3 ³	+ 0,15	+0,05	0,00	-0,10	- 0,20	- 0,30

Ghi chú: Những địa phương dùng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt chính là tầng I quy định trong Thông tư này.

Biểu số 5: Hệ số điều kiện giao thông (K4)

Điều kiện giao thông Hệ số	Có đường xe thô sơ đến tận ngôi nhà	Có đường ô-tô đến tận ngôi nhà
Trị số K4	0,00	+0,10

b) Nguyên tắc áp dụng các hệ số: Biệt tự các loại và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không quá 4 hệ số đã quy định trên đây; dấu công (+) tăng thêm, dấu trừ (-) giảm đi.

3. Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở:

a) Đối với biệt thự các loại:

³ Giá chuẩn của ³ 1 + tổng các hệ số

Giá cho thuê = loại biệt thự ³ x áp dụng theo điều ³ đ/m² SD tháng

biệt thự ³ tương ứng ³ 3 kiện biệt thự cho ³

thuê

b) Đối với các loại nhà cấp I, II, III, IV:

³ Giá chuẩn tương³ 1 + tổng các hệ số

Giá cho thuê = ứng với cấp nhà³ x áp dụng theo điều³ đ/m² SD tháng

nhà ở các cấp^{3 3 3} kiện nhà ở cho thuê³

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

Tiền thuê phải Tổng³ { Giá cho thuê 1m² Diện tích sử dụng }

trả cho toàn =³ số³ { sử dụng tính theo x từng loại tương³ } đ/tháng

bộ diện tích sử^{3 3} { quy định ở mục 3 ứng với giá cho }

dụng^{3 3} { huê³ }

Cách tính cụ thể tiền thuê hàng tháng như các ví dụ trong phụ lục số 3 kèm theo Thông tư này.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức việc phân định khu vực trong đô thị, điều tra xác định các loại nhà và định giá cho thuê nhà ở theo hướng dẫn của Thông tư này để áp dụng thống nhất trong phạm vi lãnh thổ của tỉnh và báo cáo về Liên Bộ.

2. Sở Nhà đất hoặc Sở Xây dựng (nơi không có Sở Nhà đất) căn cứ vào Thông tư này và số liệu điều tra thực tế của Địa phương, phối hợp với cơ quan Tài chính - Vật giá và Liên đoàn Lao động của tỉnh tiến hành lập phương án giá cho thuê nhà ở trong từng khu vực tỉnh, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và công bố công khai trước khi áp dụng, đồng thời báo cáo về Liên Bộ.

3. Các tổ chức quản lý hoặc kinh doanh nhà ở của các địa phương, các ngành Trung ương, các tổ chức xã hội và tư nhân có nhà cho thuê trước ngày 1-11-1992 căn cứ giá cho thuê nhà ở do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh sở tại công bố, tiến hành việc ký lại hoặc ký mới hợp đồng cho thuê nhà ở với mọi đối tượng được thuê để thực hiện thu, nộp tiền nhà và làm nghĩa vụ với Nhà nước kể từ ngày 1-11-1992.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện Thông tư, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để Bộ cùng với Bộ Tài chính hướng dẫn giải quyết.