

Số: 48/BXD-QLN

V/v: về một số nội dung liên quan
đến quản lý nhà ở

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 2225/SXD-QLN ngày 26/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 106 của Luật Nhà ở 2014 thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để nghiên cứu, tham mưu giúp UBND tỉnh sớm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo đúng quy định.

2. Về cách tính chi phí quản lý để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (Vđ):

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng thì Vđ là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho 01m² sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Việc xác định chỉ số Vđ trong công thức tính giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội phụ thuộc vào nhiều yếu tố (như chi phí phân bổ vào công trình, thời gian thu hồi vốn, phương thức thanh toán bảo tồn vốn...). Vì vậy, các cơ quan quản lý nhà nước và chủ sở hữu căn cứ vào hình thức đầu tư, tình hình thực tế và từng trường hợp cụ thể để xác định, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc: các chi phí hợp lý, hợp pháp trước thuế để đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình phải tính đúng, tính đủ, công khai, minh bạch và hợp lý.

3. Về việc ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước:

Hiện nay, việc cho thuê và bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Theo đó, Nghị định đã quy định cụ thể đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Về một số trường hợp mà Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai nêu trong công văn (nhà ở cũ không còn, người dân đã xây dựng lại) thì đề nghị Sở Xây dựng tỉnh nêu rõ mục đích ký hợp đồng của các trường hợp này để Bộ Xây dựng có cơ sở hướng dẫn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 2225/SXD-QLN của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, báo cáo UBND tỉnh để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, Cục KTXD, QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng