

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 27/2025/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư
xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 80/TTr-SXD(KTXD) ngày 21/3/2025 về việc ban hành Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội không áp dụng đối với các trường hợp:

- a) Nhà ở xã hội sử dụng làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.
- b) Nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có).
- c) Giữa các bên cho thuê và thuê nhà ở xã hội đã thống nhất về giá thuê.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội, ban quản trị nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.
- 2. Người thuê, sử dụng nhà ở xã hội.
- 3. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định như sau:

TT	Nhà có số tầng	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng ≤ 10	48.000	96.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
2	$10 < \text{số tầng} \leq 20$	55.000	110.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
3	$20 < \text{số tầng} \leq 30$	75.000	150.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
4	Số tầng > 30	99.000	198.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng

2. Mức giá trong khung giá chưa bao gồm:

- a) Thuế giá trị gia tăng;
- b) Chi phí bảo trì công trình;
- c) Giá dịch vụ quản lý vận hành;
- d) Chi phí mua sắm trang thiết bị nội thất, đồ dùng sinh hoạt trong nhà ở xã hội cho thuê.

đ) Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà ở xã hội và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở xã hội.

3. Khung giá làm cơ sở cho các chủ thể (bên cho thuê nhà ở xã hội, bên thuê nhà ở xã hội) tham khảo vận dụng, thỏa thuận giá thuê đối với Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, và được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

4. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá thuê nhà ở xã hội thì giữa các bên cho thuê và thuê tạm tính theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn.

b) Hướng dẫn và theo dõi việc tổ chức thực hiện khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo Quy định này và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan. Giải quyết hoặc báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

c) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm dẫn đến khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn quy định tại Quy định này không còn phù hợp, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, điều chỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn Thành phố theo quy định của pháp luật.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng giải quyết hoặc báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này.

3. Trách nhiệm của các sở, ngành

a) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo đề nghị chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

4. Trách nhiệm của chính quyền cấp cơ sở tại địa phương

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo tính hình quản lý, các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý nhà ở xã hội tại địa phương, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội trong quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn được giao quản lý.

d) Đơn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành, cho thuê và sử dụng nhà xã hội trên địa bàn được giao quản lý.

5. Trách nhiệm của chủ đầu tư; chủ sở hữu, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội (Bên cho thuê)

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Xác định giá cho thuê nhà ở xã hội 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) Tổ chức quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê giữa các bên; thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội; đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho người dân sinh sống trong khu nhà ở xã hội; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà.

d) Báo cáo tình hình quản lý hoạt động thuê, cho thuê nhà ở xã hội theo yêu cầu của Sở Xây dựng và cơ quan nhà nước để theo dõi, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

6. Trách nhiệm của người sử dụng nhà ở xã hội (Bên thuê nhà)

- a) Thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội.
- b) Thực hiện đúng quy chế quản lý vận hành nhà ở xã hội được duyệt.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 4 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nội Vụ, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực I; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã Sơn Tây (chính quyền cấp cơ sở) và các 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

Dương Đức Tuấn