

UBND TỈNH NAM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&VLXD

Nam Định, ngày tháng 5 năm 2025

V/v phúc đáp văn bản số
27/CTĐT-QLN ngày 22/4/2025
của Công ty cổ phần công trình
đô thị Nam Định

Kính gửi: Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định.

Sở Xây dựng Nam Định nhận được văn bản số 27/CTĐT-QLN ngày 22/4/2025 của Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định về việc báo cáo một số vướng mắc trong công tác quản lý nhà thuộc tài sản công.

Căn cứ Luật nhà ở 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định.

Sở Xây dựng Nam Định hướng dẫn, giải đáp một số nội dung liên quan đến công tác quản lý vận hành quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công theo đề nghị của Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định như sau:

1. Đối với việc tính tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày 01/2/2025 đến ngày 11/4/2025:

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định có hiệu lực từ ngày 11/4/2025. Do đó đề nghị Đơn vị quản lý vận hành (Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định) chỉ áp dụng giá thuê nhà ở cũ thuộc TSC theo bảng giá tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 kể từ ngày 11/4/2025. Trước ngày 11/4/2025 áp dụng giá thuê theo bảng giá thuê theo Quyết định số 14/2008/QĐ-UBND ngày 25/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định.

2. Đối với việc xác định khu vực trung tâm, cận trung tâm, ven nội:

Căn cứ quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 về phê duyệt Quy hoạch phân khu I (phân khu trung tâm) trên địa bàn thành phố Nam Định: Ranh giới lập Quy hoạch phân khu I (phân khu trung tâm) gồm toàn bộ địa giới hành chính 13 phường, gồm: Trần Tế Xương; Vị Xuyên; Quang Trung; Nguyễn Du; Vị Hoàng; Phan Đình Phùng; Trần Hưng Đạo; Ngô Quyền; Trần Đăng Ninh; Bà Triệu; Năng Tĩnh; Trường Thi; Cửa Bắc.

Do đó việc xác định khu vực trung tâm bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của 13 phường nêu trên (tên phường cũ trước khi sáp nhập).

3. Đối với nội dung xác định cấp nhà hiện nay:

+ Việc xác định cấp công trình nhà ở hiện được thực hiện theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2021/TT-BXD.

Cấp công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được quyết định đầu tư trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

+ Đối với việc phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công:

Căn cứ Khoản 4, Điều 72. Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 có quy định: Việc phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công làm cơ sở để thực hiện bán nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Phụ lục X và Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà:

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà được xác định theo Phụ lục VIII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

5. Đối với việc xác định hệ số k về điều kiện hạ tầng kỹ thuật:

Theo quy định tại Biểu số 4, Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ có quy định:

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

+ Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;

- + Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;
- + Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

6. Đối với việc miễn giảm tiền thuê nhà đối với người có công với cách mạng:

Tại điều 100, Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ có quy định về Hỗ trợ khi thuê nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước như sau:

1. Điều kiện, nguyên tắc hỗ trợ miễn, giảm tiền thuê nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Đối tượng được miễn tiền thuê nhà ở

a) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01 tháng 01 năm 1945; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động trong thời kỳ kháng chiến; thương binh, bao gồm cả thương binh loại B được công nhận trước ngày 31 tháng 12 năm 1993, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 81% trở lên; thân nhân liệt sĩ đang hưởng trợ cấp tuất nuôi dưỡng hàng tháng.

b) Các đối tượng thuộc diện được giảm tiền thuê nhà ở quy định tại khoản 3 Điều này hiện đang sống cô đơn, không nơi nương tựa (có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở thuê).

3. Đối tượng và mức giảm tiền thuê nhà ở

a) Giảm 90% tiền thuê nhà ở đối với các đối tượng: Người hoạt động cách mạng từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945; thương binh, bao gồm cả thương binh loại B được công nhận trước ngày 31 tháng 12 năm 1993, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 61% đến 80%.

b) Giảm 80% tiền thuê nhà ở đối với các đối tượng: Thương binh, bao gồm cả thương binh loại B được công nhận trước ngày 31 tháng 12 năm 1993,

người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 41% đến 60%.

c) Giảm 70% tiền thuê nhà ở đối với các đối tượng:

- Thương binh, bao gồm cả thương binh loại B được công nhận trước ngày 31 tháng 12 năm 1993, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học có tỷ lệ tổn thương cơ thể từ 21% đến 40%.

- Người hoạt động cách mạng, kháng chiến, bảo vệ Tổ quốc, làm nghĩa vụ quốc tế bị địch bắt tù, đày.

- Người được tặng hoặc người trong gia đình được tặng Kỷ niệm chương “Tổ quốc ghi công” hoặc Bằng “Có công với nước” trước cách mạng tháng Tám năm 1945, người được tặng hoặc người trong gia đình được tặng Huân chương kháng chiến.

- Thân nhân liệt sĩ.

d) Giảm 65% tiền thuê nhà ở đối với các đối tượng sau:

- Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc, làm nghĩa vụ quốc tế.

- Người được tặng hoặc người trong gia đình được tặng Huy chương kháng chiến.

Sở Xây dựng Nam Định đề nghị Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Đ/c Giám đốc Sở (để b/c);
- Như trên;
- Trang thông tin điện tử Sở XD;
- Lưu: VT, QLNN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đình Khánh