

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quản lý nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ 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;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 02 năm 2025; thay thế Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

Đối với các hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công còn thời hạn và giá thuê tính theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, giao đơn vị quản lý và ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện điều chỉnh giá cho thuê trong hợp đồng theo nội dung Quyết định này kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ, Thủ trưởng cơ quan, ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /g

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- BT, PBTTT.Thành ủy;
- TT.HUBNDTP;
- CT, PCT.UBNDTP;
- Ban Tuyên giáo TU;
- UBMTTQVN TP và tổ chức CT-XH;
- Báo Cần Thơ;
- VCCI Cần Thơ;
- Sở, ban ngành TP;
- UBND quận, huyện;
- Hiệp hội BĐS TPCT;
- VP.UBNDTP (3DBE);
- Công báo TP;
- Công TTĐTTP;
- Lưu: VT,HTP *HTP*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Tấn Hiển

QUY ĐỊNH

Về quản lý nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ

(Kèm theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể nội dung khoản 1 Điều 77, khoản 3 Điều 87, khoản 5 Điều 87, Điều 99, khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở; khoản 2, 6 Điều 31, khoản 3 Điều 59, Điều 66, điểm d, đ khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; khoản 2 Điều 34, khoản 6, 10 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; khoản 1 Điều 47 Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan đến việc thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành tại Quy định này áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn.

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công, hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành tại Quy định này.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

MỤC 1

KHUNG GIÁ, GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở VÀ KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ Ở

Điều 2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội bằng vốn ngoài ngân sách và khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

Stt	Loại nhà	Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp có đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án		Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp không có đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án		Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
		(Đồng/tháng/m ² sàn)		(Đồng/tháng/m ² sàn)		(Đồng/tháng/m ² sàn)	
1	Số tầng ≤ 5 tầng không có tầng hầm	55.080	73.369	50.454	67.195	49.538	65.972
2	5 < số tầng ≤ 7 tầng không có tầng hầm	70.930	94.492	64.971	86.537	63.791	84.962
3	7 < số tầng ≤ 10 tầng không có tầng hầm	73.084	97.358	66.944	89.163	65.728	87.540
4	7 < số tầng ≤ 10 tầng có 01 tầng hầm	76.481	101.884	70.056	93.307	68.784	91.609

Trường hợp dự án đầu tư nhà ở bằng vốn ngoài ngân sách, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp có phát sinh chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì giá cho thuê tối thiểu, giá cho thuê tối đa trong trường hợp này được xác định như sau:

Giá cho thuê tối thiểu = chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (G_{btmin}) + Giá cho thuê tối thiểu tương ứng tại khung giá trên.

Giá cho thuê tối đa = chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (G_{btmax}) + Giá cho thuê tối đa tương ứng tại khung giá trên.

Trong đó:

$$G_{btmin} = 0.0065 \frac{Q_{bt}}{S_t} \text{ (đồng/tháng/m}^2 \text{ sàn)}$$

$$G_{btmax} = 0.0087 \frac{Q_{bt}}{S_t} \text{ (đồng/tháng/m}^2 \text{ sàn)}$$

Q_{bt} (đồng): là Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê, được xác định theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê.

S_t (m²): là tổng diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) để cho thuê.

Điều 3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

Stt	Loại nhà	Giá tối thiểu	Giá tối đa
		(Đồng/tháng/m ² sàn)	
1	Nhà chung cư có thang máy	9.688	15.887
2	Nhà chung cư không có thang máy có đơn vị quản lý vận hành	6.469	10.286
3	Nhà chung cư không có thang máy do Ban Quản trị tự quản lý vận hành	4.999	7.000

Điều 4. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ, giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

Loại nhà	Giá cho thuê tối thiểu (Đồng/tháng/m ² sàn)	Giá cho thuê tối đa (Đồng/tháng/m ² sàn)
Số tầng ≤5 tầng không có tầng hầm	11.500	18.300

2. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

TT	Cấp, hạng nhà	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)				
		Tầng 1 (tầng trệt)	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
I	Nhà cấp II					
1	QUẬN NINH KIỀU	34.535	31.532	30.030	27.027	
2	QUẬN BÌNH THỦY - CÁI RĂNG	31.532	28.529	27.027	24.024	
II	Nhà cấp III					
1	QUẬN NINH KIỀU	33.438	30.531	29.077	26.169	23.261
2	QUẬN BÌNH THỦY - CÁI RĂNG	30.531	27.623	26.169	23.261	20.354
III	Nhà cấp IV					
1	QUẬN NINH KIỀU	22.475	20.521			
2	QUẬN BÌNH THỦY - CÁI RĂNG	20.521	18.566			

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

MỤC 2 QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 5. Tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử là nhà ở có một trong các tiêu chí sau:

1. Nằm ở khu vực có vị trí, ranh giới và yêu cầu quản lý đặc thù theo Điều 4 của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ ban hành kèm theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

2. Gắn với các sự kiện lịch sử, văn hóa, cách mạng - kháng chiến, kiến trúc nghệ thuật hay các danh nhân lịch sử, chính trị, văn hóa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

3. Có kiến trúc hài hòa, với những góc nhìn đẹp; hình thức mặt đứng được trang trí đẹp với các chi tiết, trang trí có nét độc đáo.

4. Nằm ở những vị trí (góc phố, quảng trường, khu vực có tầm nhìn tốt...) có khả năng tạo điểm nhấn cho cảnh quan đô thị hoặc nằm những tuyến phố đặc trưng cho một thời kỳ (những tuyến phố có nhiều biệt thự xây dựng từ thời thuộc Pháp, đặc biệt là những nhà ở liền kề nhau hoặc gần nhau) hoặc biệt thự có khuôn viên đất rộng, bề mặt thoáng, có cây xanh, công, hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

5. Tính nguyên bản là nhà ở ít bị thay đổi về mặt kiến trúc, kết cấu và các hạng mục phụ trợ so với nguyên trạng; được chỉnh trang đúng, không làm hư hỏng giá trị nguyên bản; những coi nói bằng vật liệu tạm không làm thay đổi nhiều tính nguyên bản.

Điều 6. Quy định quản lý, sử dụng nhà biệt thự

Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn thành phố thực hiện theo quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở.

Điều 7. Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì thực hiện quy định về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.

3. Nhà chung cư phải có bản nội quy, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải chấp hành các quy định về phòng cháy và chữa cháy.

5. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

6. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Thông tư số 05/2024/TT-BXD và quy định pháp luật có liên quan. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở.

2. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Theo quy định tại Điều 29, Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn) và khoản 3 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu) của Điều 76 Luật Nhà ở được áp dụng quy định về hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê như đối tượng quy định tại khoản 4 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị) của Điều 76 Luật Nhà ở.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giảm giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công; điều chỉnh lại giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương;

b) Hướng dẫn, triển khai thực hiện khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành và quy định về quản lý nhà ở theo Quy định này;

c) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành khi có biến động giá, hoặc không phù hợp với tình hình thực tế; tổng hợp khó khăn, vướng mắc việc thực hiện khung giá thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành và quy định về quản lý nhà ở theo Quy định này, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định;

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành cơ chế, chính sách thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố;

đ) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử) để tăng cường công tác quản lý về đầu tư, xây dựng, trật tự xây dựng đối với nhà ở này theo quy định;

e) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.

2. Sở Tài nguyên và môi trường hướng dẫn thực hiện việc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

3. Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ hướng dẫn thực hiện khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Điều 2 Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân quận, huyện

a) Kiểm tra việc thực hiện khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành và quy định về quản lý nhà ở theo Quy định này và quy định liên quan;

b) Thông tin, tuyên truyền cho các bên liên quan việc thực hiện khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành và quy định về quản lý nhà ở theo Quy định này;

c) Lập hồ sơ quản lý nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thuộc sở hữu tư nhân theo quy định;

d) Căn cứ tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo Điều 5 Quy định này, đề xuất Hội đồng xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định phê duyệt danh mục nhà ở để quản lý theo quy định;

đ) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về trường hợp tổ chức, cá nhân tự ý cải tạo, phá dỡ nhà ở thuộc Danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

5. Tổ chức, cá nhân liên quan

a) Căn cứ khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành tại Điều 2, Điều 3 Quy định này khi thỏa thuận giá cho phù hợp;

b) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư;

c) Tổ chức thu, chi, hạch toán khung giá cho thuê, khung giá dịch vụ quản lý vận hành và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định;

d) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, trùng tu xây dựng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định./.