

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 17/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2009

THÔNG TƯ**hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước như sau:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Thông tư này hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên thuộc các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước được hưởng các ưu đãi của nhà nước theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng: UBND cấp tỉnh, chủ đầu tư các dự án, đơn vị quản lý vận hành, sinh viên và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc xác định

1. Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước được xác định theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và chi phí bảo trì công trình (không tính chi phí khấu hao);

2. Chi phí quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở sinh viên được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm bảo đảm tốt việc vận hành của khu nhà ở sinh viên và do đơn vị quản lý, vận hành nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm quản lý;

3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước và các dịch vụ khác (nếu có) của sinh viên thuê nhà ở không tính trong giá cho thuê mà do sinh viên trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có hợp đồng riêng) hoặc trả cho đơn vị quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ và các chi phí khác trong quá trình quản lý, vận hành nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh. Riêng giá điện, nước được tính theo giá sinh hoạt, không tính theo giá kinh doanh;

4. Các chi phí dịch vụ trong giá cho thuê nhà ở bao gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê nhà ở;

5. Nguồn thu từ tiền cho thuê nhà ở sinh viên, từ dịch vụ kinh doanh trong khu nhà ở sinh viên được hạch toán và chi tiêu theo đúng chế độ tài chính theo quy định của Bộ Tài chính và bù đắp cho chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhằm mục đích giảm giá cho thuê.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN

Điều 3. Nội dung các chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở sinh viên

1. Chi phí quản lý, vận hành bao gồm:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, BHYT và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên;

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở sinh viên như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rở tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có).

e) Chi phí khấu hao TSCĐ của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy photo và các tài sản khác;

Việc quản lý, sử dụng khấu hao TSCĐ theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Chi phí bảo trì: là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở;

Chi phí cho công tác bảo trì công trình do chủ đầu tư tính toán, xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do đơn vị quản lý, vận hành nhà ở quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng.

Điều 4. Xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên

Công thức xác định:

$$G_t = \frac{Q_t + B_t - T_{dv}}{10 \times S} \times K \times 4$$

Trong đó:

- G_t : là giá cho thuê nhà ở cho 1 sinh viên trong 1 tháng (đồng/sinh viên/tháng)

- Q_t : là chi phí quản lý, vận hành của dự án hàng năm (đồng/năm)

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm)

- T_{dv} : là các khoản thu từ kinh doanh dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: Dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu (nếu có) từ hoạt động thể thao (đồng/năm)

- S : là tổng diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê trong dự án (m^2).

- K : là hệ số tầng, được xác định theo nguyên tắc: tổng hệ số K của 1 tòa nhà = 1

Chú thích:

+ “10”: là số tháng sinh viên thuê nhà ở trong 1 năm

+ “4”: là tiêu chuẩn diện tích ở cho 1 sinh viên ($4m^2/SV$).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Bộ Xây dựng có trách nhiệm

Chủ trì phối hợp cùng với các Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các nội dung của Thông tư này.

Điều 6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

1. Phê duyệt giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư bằng nguồn vốn

ngân sách nhà nước trên địa bàn quản lý;

2. Xem xét, rà soát điều chỉnh giá cho thuê nhà ở sinh viên cho phù hợp với tình hình thực tế;

3. Tổ chức, chỉ đạo và giám sát kiểm tra việc thực hiện Thông tư trên địa bàn quản lý.

Điều 7. Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành các dự án có trách nhiệm

1. Xây dựng phương án giá cho thuê nhà ở sinh viên trình UBND cấp tỉnh phê duyệt;

2. Tổ chức thu, chi tiền thuê nhà ở sinh

viên và các nguồn thu khác theo đúng quy định của nhà nước và hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2009.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam