

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 757 /SXD-GĐ

Hà Nam, ngày 21 tháng 7 năm 2014

V/v góp ý Giá thuê nhà ở sinh viên
trên địa bàn tỉnh Hà Nam

Kính gửi:

- Các Sở: Tư pháp; Tài chính;
Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Trường ĐH Công nghiệp Hà Nội (cơ sở Hà Nam);
- Các Trường: Cao đẳng Sư phạm Hà Nam;
Cao đẳng Phát thanh Truyền hình TWI.

Căn cứ Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh về Chương trình công tác năm 2014;

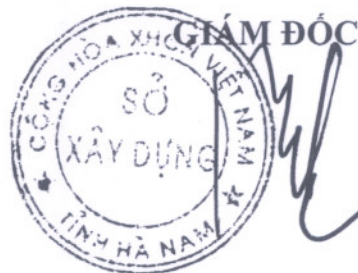
Thực hiện Văn bản số 66/TB-UBND ngày 27/6/2014 của UBND tỉnh Thông báo Chương trình công tác 6 tháng cuối năm 2014;

Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị tham gia góp ý kiến về Giá thuê nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Nam (có dự thảo gửi kèm theo Công văn này).

Văn bản tham gia góp ý gửi về Sở Xây dựng trước ngày 25/7/2014 để Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, GD.



Phạm Mạnh Hùng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng 7 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành giá thuê nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Hà Nam

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành 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;

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá thuê nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Nam

(Đơn giá có phụ lục chi tiết kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Giá thuê nhà ở sinh viên áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh Hà Nam kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Đơn vị quản lý vận hành các dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (để b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- VPUB: CPVP (4), GTXD, NN, TNMT, KTTH
- Lưu VT, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**

Mai Tiến Dũng

PHỤ LỤC
BẢNG GIÁ THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN ĐẦU TƯ BẰNG NGUỒN VỐN NSNN
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng năm
2014 của UBND tỉnh Hà Nam)

TT	Loại nhà ở	Giá thuê (đồng/tháng)	
		Hệ số	Giá thuê
1	Giá thuê theo tính toán bình quân		112.475
2	Giá thuê tính theo tầng		
	Tầng 1 và nhà 1 tầng	1,2	136.926
	Tầng 2	1,1	125.515
	Tầng 3	1,0	114.105
	Tầng 4	0,9	102.694
	Tầng 5	0,8	91.284

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng

THUYẾT MINH GIÁ THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN

1. Căn cứ xây dựng giá:

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành 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;

Căn cứ Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ;

Căn cứ phương án giá thuê nhà ở sinh viên do các đơn vị quản lý vận hành dự án lập và trình duyệt;

Căn cứ các quy định hiện hành của nhà nước về chế độ chính sách và giá cả áp dụng.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh: Ký túc xá sinh viên được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước do các cơ sở giáo dục đang quản lý; nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (*sau đây gọi chung là nhà ở sinh viên*).

b) Đối tượng áp dụng: Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề thuê để ở trong thời gian học tập; cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở sinh viên; các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở sinh viên.

3. Nguyên tắc xác định giá cho thuê

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Điều 19 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, bao gồm:

a) Giá thuê nhà ở sinh viên được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và chi phí bảo trì nhà ở, không tính khấu hao chi phí vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất;

b) 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 đảm bảo 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;

c) Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước và các chi phí 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 số lượng thực tế tiêu thụ nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh. Riêng giá điện, nước sử dụng được tính theo giá điện, nước sinh hoạt, không tính theo giá kinh doanh;

d) Các chi phí dịch vụ trong giá 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;

đ) 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 chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhằm mục đích giảm giá thuê nhà ở.

4. Các chi phí cấu thành giá thuê nhà ở sinh viên

4.1 Chi phí quản lý, vận hành nhà ở sinh viên

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành 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 rẻ 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);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định 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 tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Chi phí bảo trì: Là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà.

3. Chi phí dự phòng trượt giá

6. Tổ chức thực hiện

6.1 Sở Xây dựng

a) Giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng và điều chỉnh giá thuê nhà ở sinh viên để trình UBND tỉnh ban hành.

c) Kiểm tra, theo dõi, xử lý các hành vi vi phạm về quản lý sử dụng nhà ở sinh viên theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

d) Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng tình hình quản lý sử dụng nhà ở sinh viên trên địa bàn.

6.2 Các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố

a) Theo chức năng được giao, tham gia xây dựng và điều chỉnh giá thuê nhà ở sinh viên trình UBND tỉnh ban hành.

b) Phối hợp kiểm tra, theo dõi, xử lý các hành vi vi phạm về quản lý sử dụng nhà ở sinh viên trên địa bàn.

6.3 Đơn vị quản lý, vận hành nhà ở sinh viên

a) Quản lý chặt chẽ nhà ở sinh viên trong quá trình quản lý, vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng.

b) Đảm bảo các điều kiện về an toàn, an ninh trật tự và về sinh môi trường của nhà ở sinh viên.

c) Các trang thiết bị của nhà phải bảo đảm về yêu cầu ở, học tập, sinh hoạt bình thường của sinh viên.

d) Xây dựng nội quy, quy chế của khu nhà ở sinh viên.

đ) Tạo điều kiện thuận lợi cho việc sinh hoạt ăn, ở của sinh viên.

e) Trong thời hạn tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn và các giấy tờ khác của sinh viên (nếu có), đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và căn cứ vào số lượng nhà ở hiện có để quyết định danh sách sinh viên được thuê nhà ở theo thứ tự ưu tiên quy định tại Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 14/2013/TT-BXD và thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở với sinh viên.

Trường hợp sinh viên không đủ điều kiện thuê nhà ở hoặc chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do hoặc hướng dẫn để sinh viên bổ sung giấy tờ.

f) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và các cam kết trong hợp đồng thuê nhà ở sinh viên đã ký với các sinh viên.

g) Thành lập Ban tự quản của sinh viên trong các khu nhà ở sinh viên.

h) Báo cáo về Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất tình hình quản lý sử dụng nhà ở sinh viên được giao quản lý.

6.4 Đối với sinh viên thuê nhà

a) Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở phải nộp đơn đề nghị (theo mẫu quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD) kèm theo bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên (nếu có) tại cơ sở đào tạo nơi sinh viên đang theo học để kiểm tra và lập danh sách gửi đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, quyết định.

b) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và các cam kết trong hợp đồng thuê nhà ở sinh viên đã ký với đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

c) Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế khu nhà ở sinh viên; không vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm đối với sinh viên trong quản lý sử dụng nhà ở sinh viên (quy định tại Điều 23 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân và các cơ quan đơn vị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

BẢNG TÍNH CHI TIẾT GIÁ THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM

I Chi phí quản lý, vận hành nhà

I.1 Chi phí lương, các khoản phụ cấp lương và phí BHXH, BHYT, BHTN

Stt	Diễn giải	Số người	Hệ số lương	Ltt chung	Tổng tiền	Ghi chú
1	Chi phí tiền lương	16	2,63		48.369.000	
1.1	Cán bộ nhân viên				31.050.000	
a	Trưởng ban	1,0	4,98	1.150.000	5.727.000	
b	Phó Ban	1,0	4,32	1.150.000	4.968.000	
c	Kế toán trưởng	1,0	3,66	1.150.000	4.209.000	
d	Nhân viên văn phòng, quản lý ký túc xá	6,0	2,34	1.150.000	16.146.000	Bảng 4-NDD: bậc 3/9
1.2	Công nhân phụ trợ				17.319.000	
a	Nhân viên vận hành thiết bị, sửa chữa	1,0	2,37	1.150.000	2.725.500	Bảng 4-NDD: bậc 5/12
b	Nhân viên bảo vệ	3,0	2,04	1.150.000	7.038.000	Bảng 4-NDD: bậc 4/12
c	Nhân viên vệ sinh, chăm sóc cây cảnh	3,0	2,19	1.150.000	7.555.500	bậc 4/7 CN đô thị
2	Các khoản phụ cấp lương				2.254.000	
a	Trưởng ban +Phó ban	1	1	1.150.000	1.150.000	
b	Công nhân môi trường	4	0,24	1.150.000	1.104.000	
	Cộng lương và các khoản phụ cấp lương	(1+2)			50.623.000	
3	Bảo hiểm và các khoản trích nộp khác		35,50%	50.623.000	17.971.165	
1	BHXH		26%			
2	BHYT		4,5%			
3	KPCĐ		2%			
4	BHTN		3%			
	Cộng I.1 / 1 tháng				68.594.165	
	Chi phí tiền lương 12 tháng				823.129.980	

I.2 Chi phí điện cho công trình (phần sử dụng chung)

Stt	Thiết bị	Số lượng	Công suất (Kwh/năm)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Đèn chiếu sáng toàn khu	Kwh	100.988,6	1.509	152.376.574	
	Đèn công suất 23w	57,0	3.998,6			sử dụng đèn 10giờ/1 ngày
	Đèn công suất 250w	12,0	9.150,0			1 năm sử dụng 305 ngày
	Đèn công suất 320w	90,0	87.840,0			
2	Đèn chiếu sáng hành lang (bóng 25w)		14.792,5	1.509	22.319.664	
	Tầng 1 cho 2 nhà	50,0	3.812,5			
	Tầng 2-5 cho 2 nhà	144,0	10.980,0			
3	Phòng sinh hoạt chung	9 phòng	30.744,4	1.509	46.388.688	
a	Quạt điện công suất 80w		11.200,0			sử dụng đèn 10giờ/1 ngày
	Tầng 1 (1x6cái/ph)	6,0	960,0			1 năm sử dụng 200 ngày
	Tầng 2-5 (8*8cái/ph)	64,0	10.240,0			
b	Bóng đèn (công suất 36w)		19.544,4			sử dụng đèn 10giờ/1 ngày
	Tầng 1 (1x9*2cái/ph)	18,0	1.976,4			1 năm sử dụng 305 ngày
	Tầng 2-5 (8*10*2cái/ph)	160,0	17.568,0			
4	Phòng làm việc của Ban quản lý	2 phòng	7.290,6	1.509	11.000.458	
a	Quạt điện công suất 80w	4,0	337,9			8giờ/22 ngày/6 tháng
b	Bóng đèn tròn (công suất 60w)	6,0	760,3			8giờ/22 ngày/12 tháng
c	Bóng đèn tuýp công suất 36w	12,0	912,4			
d	Điều hòa (công suất 2500w)	2,0	5.280,0			8giờ/22 ngày/6 tháng
5	Máy bơm nước sinh hoạt (công suất 1,5kw)	2,0	5490,0	1.509	8.283.587	Sử dụng 6giờ /1 ngày
						1 năm sử dụng 305 ngày
	Cộng I.2	đồng/năm	159.306,1	1.509	240.368.970	

Ghi chú: Giá điện theo công bố tại QĐ số 4887/QĐ-BCT ngày 30/5/2014 của Bộ công thương áp dụng từ 1/6/2014

I.3 Chi phí khấu hao TSCĐ của đơn vị quản lý vận hành

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (đồng/đvt)	Thành tiền (Đồng)	Ghi chú
1	Bàn làm việc	Cái	12,0	2.500.000	30.000.000	
2	Ghế ngồi	Cái	20,0	400.000	8.000.000	
3	Tủ tài liệu	Cái	10,0	2.000.000	20.000.000	
4	Điều hoà nhiệt độ 12BTU	Máy	2,0	12.000.000	24.000.000	
5	Máy vi tính	Máy	6,0	5.000.000	30.000.000	
6	Máy in	Cái	3,0	2.000.000	6.000.000	
7	Máy phô tô	Máy	1,0	60.000.000	60.000.000	
	Tổng cộng				178.000.000	
	Khấu hao trong 7 năm				24.157.143	đã trừ giá trị thu hồi 5%

I.4 Chi phí sử dụng nước sinh hoạt

Stt	Nội dung chi phí	Định mức	Khối lượng (m3)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Đơn vị quản lý: 16 người*150l/ngđ*50%	0,075	316,8			8giờ/22 ngày/12 tháng
2	Tưới cây					
a	Cây bóng mát (52 cây)	0,75	39,0			
b	Thảm cỏ (2272,5m2)	1,1	2.386,1			
	Cộng I.4		2741,9	9.500	26.048.288	

I.5 Chi phí văn phòng phẩm

Stt	Nội dung chi phí	Định mức	Khối lượng (m3)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Mua văn phòng phẩm, dụng cụ hành chính	tháng	12,0	1.000.000	12.000.000	
	Cộng I.5				12.000.000	

I.6 Phí vệ sinh môi trường (rác thải sinh hoạt)

Stt	Nội dung chi phí	Định mức	Khối lượng (m3)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải					0,6kg/ng*ngày
a	Sinh viên (952 người);	0,061	58,1			0,2kg/ngày x 305 ngày
b	Bộ phận quản lý vận hành (16 người)	0,106	1,7			0,4kg/ngày x 264 ngày
	Cộng I.6		59,8	487.615	29.140.653	

II Chi phí bảo trì công trình

Stt	Nội dung chi phí	Định mức	Khối lượng (m3)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
I	Tính cho nhà ở SV trong trường ĐHCN					
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng			56.496.985.000	Giá tính bình quân
2	Chi phí bảo trì bình quân phân bổ trong năm	%	1,0		564.969.850	
	Cộng II				564.969.850	

III Các khoản thu từ kinh doanh dịch vụ

Stt	Nội dung chi phí	Định mức	Khối lượng (m3)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1	Dịch vụ ăn uống, căng tin, trông giữ xe,...	tháng	10,0	15.000.000	150.000.000	
	Cộng III				150.000.000	

3	Giá tính phân bổ theo các tầng	Người	Hệ số	Số người quy đổi	Giá thuê quy đổi theo tầng	Giá thuê 01sv/tháng theo tầng
	Tầng 1	136	1,2	163,2	114.105	136.926
	Tầng 2	204	1,1	224,4		125.515
	Tầng 3	204	1,0	204		114.105
	Tầng 4	204	0,9	183,6		102.694
	Tầng 5	204	0,8	163,2		91.284
	Cộng	952		938,4		