

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc dự thảo Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Thực hiện quy định của 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;

Thực hiện Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn,

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức Chính Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Nhà ở năm 2023 đã được Quốc hội ban hành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/08/2024. Trong đó, tại khoản 5 Điều 87 quy định: “5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”, đồng thời tại Điều 99 quy định: “Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

Ngày 24/10/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 3462/QĐ-UBND giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, địa phương xây dựng Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Từ cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên, do đó, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo “Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng” là phù hợp với thẩm quyền theo quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

- Nhằm cụ thể hóa các nội dung đã được Quốc hội giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể trong Luật Nhà ở năm 2023.

- Làm căn cứ pháp lý thống nhất quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với các sở, ban, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị

xã, thành phố Sóc Trăng; các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Các nội dung Quy định phải đảm bảo quy định đúng các nội dung được giao tại Luật Nhà ở năm 2023, tuân thủ đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các văn bản quy định pháp luật liên quan (như pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng...).

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá cho thuê trong trường hợp cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

2. Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

3. Các đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

4. Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

5. Cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

7. Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội để cho thuê; nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Ngày .../02/2025, Sở Xây dựng hoàn thành xây dựng dự thảo Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và thực hiện lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành liên quan tại Công văn số/SXD-QLXD&NO, đồng thời thực hiện đăng tải dự thảo Quyết định trên trang thông tin điện tử của tỉnh theo quy định để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý.

Đến ngày//.../2025, Sở Xây dựng nhận được đầy đủ văn bản góp ý của các cơ quan, đơn vị. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Sở Xây dựng tiến hành rà soát, hoàn thiện dự thảo văn bản và trình Sở Tư pháp thẩm định Văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn/SXD-QLXD&NO ngày//.../2025.

Ngày//.../2025, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định nêu trên tại Công văn số/BC-STP. Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và gửi báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định tại Báo cáo số/BC-SXD ngày//.../2025.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

Dự thảo Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng gồm 8 điều, 3 chương:

Chương I: Quy định chung, gồm 02 điều

Chương II: Quy định chi tiết, gồm 04 điều

Chương III: Tổ chức thực hiện, gồm 02 điều

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

Nội dung dự thảo Quy định quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, bao gồm:

- Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.
- Khung giá cho thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê.
- Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN:

1. Dự kiến nguồn lực

Luật Nhà ở năm 2023 giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh; tuy nhiên, việc ban hành Quy định này trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành nên sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định

- Tuyên truyền, phổ biến: Các sở, ban ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Sóc Trăng trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Quyết định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Quyết định.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XIN Ý KIẾN: Không có.

Trên đây là nội dung trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

(Đính kèm dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi hoàn chỉnh theo báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp (dự thảo 04); Báo cáo số/BC-SXD ngày/.../2025 của Sở Tư pháp).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Lưu: VP, QLXD&NO.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**