|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH NINH THUẬN**SỞ XÂY DỰNG**Số: /TTr- SXDDỰ THẢO | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Ninh thuận, ngày tháng năm 2024* |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 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 14 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 14 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 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 100/2024/NĐ-CP 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 Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật Nhà ở được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6;*

*Căn cứ văn bản số 4413/UBND-KTTH ngày 25/9/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đề nghị xây dựng Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở năm 2023;*

*Căn cứ Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số ……/BC-STP ngày …../……/2024.*

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Dự thảo Quyết định ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 87 và Điều 99, Luật Nhà ở năm 2023, theo đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH**

**1. Mục đích**

Ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Làm cơ sở bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thỏa thuận giá cho thuê trên cơ sở phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định.

- Quy định trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thuê và cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

**2. Quan điểm xây dựng quyết định**

Thực hiện đúng theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và các văn bản khác có liên quan.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận được quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 87 và Điều 99, Luật Nhà ở năm 2023.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

a) Chủ đầu tư dự án và cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

b) Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân.

c) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

**IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật Nhà ở được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6 và văn bản số 4413/UBND-KTTH ngày 25/9/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đề nghị xây dựng Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở năm 2023. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (*theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 87 và Điều 99, Luật Nhà ở năm 2023*) và tổ chức xin ý kiến các Sở, Ban ngành, các cơ quan trên địa bàn tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố về nội dung dự thảo Quyết định. Sau khi tổng hợp hoàn thiện dự thảo Quyết định trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và các quy định mới của Pháp luật (Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ). Sau khi tiếp thu ý kiến tham gia, ngày 20/9/2024, Sở Xây dựng trình Sở Tư pháp thẩm định Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định ban hành khung giá quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình tại văn bản số ……../SXD-QLQHKT&NƠ;

Sau khi nhận được được ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số ……../BC-STP ngày ……/……/2024; Sở Xây dựng đã tiếp thu hoàn thiện Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định ban hành khung giá quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; kính trình UBND tỉnh phê duyệt.

**V. BỐ CỤC VÀ CƠ BẢN NỘI DUNG CỦA QUYẾT ĐỊNH**

Bố cục của Quyết định bao gồm 08 Điều. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng và khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA:** Không.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định ban hành khung giá thuê nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về dự thảo Quyết định; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định và các tài liệu khác có liên quan).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận :*** - UBND tỉnh; - Sở Tư pháp;- UBND các huyện, thành phố; - GĐ, các PGĐ Sở;- Lưu: VT, QLQHKT&NƠ.  | **KT. GIÁM ĐỐC****PHÓ GIÁM ĐỐC** |