|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LAI CHÂU  **SỞ XÂY DỰNG**  Số: /TTr-SXD | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Lai Châu, ngày tháng năm 2025* |

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu với nội dung như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

1. Cơ sở pháp lý

- Tại Điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định về điều kiện được thuê nhà ở công vụ đối với trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới như sau:

*“b) Đáp ứng điều kiện khó khăn về nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này; trường hợp cử đến công tác tại khu vực nông thôn vùng đồng bằng, trung du thì phải ngoài địa bàn cấp huyện và cách nơi ở của mình đến nơi công tác từ 30 km trở lên.*

*Trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì* ***Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định khoảng cách cho phù hợp với tình hình thực tế của từng khu vực*** *nhưng phải cách xa từ nơi ở của mình đến nơi công tác tối thiểu là 10 km.”*

- Tại Điểm a Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định:

*“a) Chi phí quản lý vận hành bao gồm: chi phí tiền lương và các khoản chi phí khác của đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ; chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở công vụ theo quy định; chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; chi phí điện chiếu sáng công cộng, các phụ tải tiêu thụ điện khác trong khu nhà ở và các chi phí khác theo quy định;* ***giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở công vụ được thực hiện theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn nơi có nhà ở công vụ****;”*

- Tại Khoản 6 Điều 31 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định:

*“6. Căn cứ phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều này,* ***Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ do địa phương quản lý trên địa bàn****.”*

- Tại Khoản 4, 5, 6 Điều 34 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định:

*“4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương* ***thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đơn vị có chức năng quản lý nhà ở thực hiện quản lý vận hành****; trường hợp nhà ở công vụ không phải là nhà chung cư tại vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì giao cho đơn vị quản lý vận hành khu nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ.*

*5. Trường hợp nhà ở quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Đối với nhà ở công vụ là nhà chung cư mà đơn vị đang quản lý vận hành không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành theo quy định của pháp luật nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đơn vị có đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó.*

*6. Đối với nhà ở công vụ dành cho đối tượng là giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì giao cho trường học hoặc cơ sở y tế đó thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ.”*

- Tại điểm d khoản 2 Điều 32 nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định:

*“d) Bộ Xây dựng là cơ quan tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ đối với các đối tượng thuộc diện cơ quan trung ương quản lý và đối tượng quy định tại* *điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quyết định việc cho thuê nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân là cơ quan tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở;* ***cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc địa phương quản lý và đối tượng quy định tại điểm c hoặc điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thuộc cơ quan trung ương quản lý nhưng đang công tác tại địa phương.****”*

**2. Cơ sở thực tiễn**

Theo kết quả rà soát thì trên địa bàn tỉnh hiện nay có tổng số 1.292 phòng ở công vụ *(trong đó 756 phòng là nhà cấp IV, 01 tầng, tường xây gạch, mái lợp tôn; 481 phòng là nhà cấp IV, 01 tầng, khung và sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch; 55 phòng là nhà cấp III, 02-05 tầng, kết cấu khung, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch).*

Về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh hầu hết chưa đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 11/2024/QĐ-TTg, ngày 14/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ và các quy định khác của pháp luật có liên quan *(Nhà ở công vụ tỉnh Lai Châu, Nhà ở công vụ Huyện ủy huyện Than Uyên được xây dựng theo dự án riêng cơ bản đáp ứng quy định về diện tích và trang thiết bị; các nhà ở công vụ, phòng ở công vụ khác chủ yếu được đầu tư theo các dự án trụ sở làm việc cơ quan, đơn vị, cơ sở y tế, giáo dục trong đó có đầu tư hạng mục nhà công vụ hoặc đầu tư ghép phòng ở công vụ vào các hạng mục khác của dự án)*.

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/5/2014 của Chính phủ, UBND tỉnh Lai Châu đã ban hành các Quyết định: Số 19/2018/QĐ-UBND, ngày 09/5/2018 Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu; số 29/2022/QĐ-UBND, ngày 22/8/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định 19/2018/QĐ-UBND; số 37/2018/QĐ-UBND, ngày 16/11/2018 Quy định về giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Ngày 27/11/2023, Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thay thế Luật Nhà ở năm 2014; Chính phủ ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, thay thế nghị định số 99/2015/NĐ-CP, trong đó có quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ do địa phương quản lý trên địa bàn. Do đó, việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý, sửa dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ là cần thiết.

Từ các lý do trên, Ủy ban hân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.

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

**1. Mục đích ban hành văn bản**

Ban hành Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Quy định quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu nhằm thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị định, cụ thể hóa các quy định của Luật nhà ở 2024.

Ban hành khung giá quản lý vận hành, khung giá cho thuê để các đơn vị quản lý việc cho thuê và quy định trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc tổ chức quản lý, vận hành nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh.

**2. Quan điểm xây dựng văn bản**

Xây dựng Quyết định ban hành quy định phải theo đúng trình tự, thủ tục của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Quy định của UBND tỉnh phải bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, có tính khả thi cao; phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Sau khi có quy định, nhà ở công vụ được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê nhà ở đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

Thực hiện Công văn số 4809/UBND-KTN, ngày 27/11/2024 của UBND tỉnh giao nhiệm vụ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của HĐND tỉnh và UBND tỉnh; Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định, tổ chức lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành có liên quan; UBND các huyện, thành phố tại văn bản số …./SXD-QHKT&NO ngày ..../4/2025; đồng thời đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Lai Châu để lấy ý kiến góp ý của Nhân dân.

Trên cơ sở nội dung góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương Sở Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh sửa lại Dự thảo đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo theo quy định.

Ngày …./…/2025, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số …../BCTĐ- STP, trên cơ sở văn bản thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện dự thảo.

Ngày …/…/2025, UBND tỉnh đã tổ chức họp cho ý kiến đối với Dự thảo, trên cơ sở ý kiến góp ý của các thành viên dự họp và kết luận của đồng chí chủ trì Hội nghị, Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện lại dự thảo trình UBND tỉnh.

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

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

**1.1.** **Phạm vi điều chỉnh**

- Quy định này quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

- Quy định này không điều chỉnh đối với nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang trên địa bàn tỉnh.

**1.2. Đối tượng áp dụng**

- Các đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, ngày 27 tháng 11 năm 2023 (không bao gồm đối tượng tại điểm d khoản 1 Điều 45 Luật Nhà ở).

- Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

**2. Bố cục của dự thảo văn bản**

**2.1. Bố cục dự thảo Quyết định:** gồm 3 điều.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

**2.2. Bố cục dự thảo Quy định kèm theo Quyết định:** gồm 3 chương với 9 điều.

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

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Điều 3. Quy định điều kiện về khoảng cách từ nơi ở đến nơi công tác của các đối tượng công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới

Điều 4. Quản lý vận hành nhà ở công vụ

Điều 5. Khung giá quản lý vận hành nhà ở công vụ

Điều 6. Khung giá cho thuê nhà ở công vụ

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 9. Điều khoản thi hành

**3. Nội dung cơ bản của dự thảo Quy định**

- Quy định vềđiều kiện được thuê nhà ở công vụ đối với trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới:

+ Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái hoặc cử đến công tác tại các khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới.

+ Thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở xã hội tại nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng có diện tích nhà ở bình quân trong hộ gia đình dưới 20 m2 sàn/người.

+ Khoảng cách từ nơi ở đến nơi công tác phải đảm bảo tối thiểu 10 km.

- Quy định về đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ:

+ Sở Xây dựng quản lý vận hành nhà ở công vụ tỉnh Lai Châu và nhà ở công vụ được cơ quan Trung ương giao UBND tỉnh quản lý trên địa bàn tỉnh.

+ Trường học hoặc cơ sở y tế thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ dành cho đối tượng là giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học, cơ sở y tế đang được giao quản lý, sử dụng.

+ Đối với nhà ở công vụ không thuộc trường hợp quy định nêu trên, đơn vị được giao quản lý tài sản tổ chức quản lý vận hành hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành theo quy định.

- Quy định về khung giá quản lý vận hành, khung giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh *(có phụ lục thuyết minh cơ sở lập đơn giá kèm theo).*

- Quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện: trên cơ sở chức năng nhiện vụ của các cơ quan, đơn vị, địa phương, dự thảo đã quy định rõ việc triển khai quản lý, vận hành, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh trong đó có quy định về xử lý chuyển tiếp với từng trường hợp cụ thể theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

**V. DỰ KIẾN THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH**

Để đảm bảo việc thi hành văn bản trên phạm vi toàn tỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, Sở Xây dựng dự kiến trình UBND tỉnh phê duyệt vào ngày 25/5/2025.

Các tài liệu kèm theo bao gồm:

(1) Dự thảo Quyết định ban hànhQuy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

(2) Dự thảo Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

(3) Bản tổng hợp ý kiến tiếp thu, giải trình đối với các ý kiến đóng góp đối với dự thảo.

(4) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.

(5) Báo cáo giải trình đối ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định ban hànhQuy định một số nội dung về quản lý nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Lai Châu*.* Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Sở Tư pháp;  - Lưu: VT; QHKT&NO. | **GIÁM ĐỐC**  **Bùi Quang Vinh** |