

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định Ban hành Quy định Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và triển khai ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Đắk Lắk tại Văn bản số 634/UBND-CN ngày 16/01/2025 về chủ trương xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật của Sở Xây dựng, Văn bản số 1183/UBND-CNXD ngày 22/7/2025 về gia hạn thời gian xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định nêu trên, với một số nội dung, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024). Trong đó có một số quy định liên quan đến xác định giá nhà ở công vụ, giá cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, cụ thể:

- Tại khoản 6, Điều 31 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, **trích**: “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 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, **trích**:

“Điều 66. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê nhà ở được xác định theo giá cho thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì giá thuê nhà ở được áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

3. Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này. ”

Vì vậy, việc xem xét, ban hành Quy định Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để áp dụng trong thời gian đến là cần thiết.

2. Cơ sở thực tiễn.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đang áp dụng Quyết định số 26/2020/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 về Ban hành quy định giá cho thuê nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh. Quyết định này được căn cứ theo các quy định như Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2014,Các quy định nêu trên đã hết hiệu lực và được thay thế bằng Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Trong đó, tại Khoản 3 Điều 66 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP có nội dung: “*Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh lại giá thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh của tiền lương*”. Theo đó, từ ngày 1/7/2024, mức lương cơ sở đã được điều chỉnh từ 1.800.000 đồng lên 2.340.000 đồng theo Nghị định số 73/2024/NĐ - CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.

Trước khi sáp nhập, UBND tỉnh Phú Yên cũng đã ban hành Quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Phú Yên tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024.

Trên địa bàn tỉnh vẫn còn quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công (*Sở Xây dựng Phú Yên (cũ) đang quản lý khoảng 14 căn, Sở Xây dựng Đắk Lắk (cũ) đang quản lý 10 căn nhà riêng lẻ và 09 khu tập thể*). Để việc quản lý sử dụng quỹ nhà ở này đảm bảo theo quy định pháp luật và việc ban hành chính sách đảm bảo kịp thời, đồng bộ sau khi sáp nhập việc xem xét, ban hành Quy định Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để thay thế các Quyết định nêu trên và áp dụng trong thời gian đến là cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Làm cơ sở pháp lý để xác định giá cho thuê nhà cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh đảm bảo phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá cho thuê.

Làm cơ sở pháp lý để các bên thỏa thuận giá cho thuê nhà ở công vụ.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Thực hiện theo đúng các quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Luật nhà ở năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật của Chính phủ.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO

Triển khai Văn bản số 634/UBND-CN ngày 16/01/2025 về chủ trương xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật của Sở Xây dựng, Văn bản số 1183/UBND-CNXD ngày 22/7/2025 về gia hạn thời gian xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi hoàn thành Dự thảo, Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị và gửi về UBNDTTQVN Tỉnh để thực hiện phản biện xã hội. Đồng thời gửi về Văn phòng UBND Tỉnh để đăng tải dự thảo Quyết định nêu trên lên cổng thông tin điện tử của Tỉnh trong thời gian ít nhất 30 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến tại Văn bản số ngày

- Sở Xây dựng đã tiếp thu ý kiến phản biện của UBNDTTQVN tại Văn bản số ngày về việc tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện đối với Dự thảo Quyết định ban hành quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Sở Xây dựng đã tiếp thu ý kiến của các ngành có liên quan và gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Văn bản số

- Sở Tư pháp có Báo cáo số về kết quả thẩm định Dự thảo Quyết định ban hành quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

- Sở Xây dựng tiếp thu, giải trình kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số

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

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

- Nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

- Khung giá cho thuê nhà công vụ.

b) Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

- Các tổ chức, cá nhân thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

- Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ.

2. Bộ cục của Dự thảo:

Dự thảo Quyết định gồm có 03 Điều.

- Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Điều 3. Tổ chức thực hiện.

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

2.1 Chương I: Những quy định chung

a) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

b) Nguyên tắc xác định

2.2 Chương II: Những quy định cụ thể

a) Giá cho thuê cụ thể nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh.

b) Giá cho thuê cụ thể nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

c) Khung giá cho thuê nhà công vụ

d) Điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 chưa được cải tạo, xây dựng lại.

e) Tổ chức thực hiện.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN: Đảm bảo các nguồn lực để thực hiện.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*** Đính kèm:** Dự thảo Quyết định, các văn bản có liên quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để t/d);
- GD, các PGD Sở XD;
- Lưu: VP, P1, P5_(Q-05b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng