

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng
quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội
trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020,

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Tại Điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Ngày 23/01/2024, Bộ Xây dựng ban hành Công văn số 342/BXD-PC về việc triển khai thi hành một số văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực xây dựng ban hành trong năm 2023, trong đó đề nghị các địa phương tập trung nguồn lực, tổ chức nghiên cứu, xây dựng văn bản quy định chi tiết thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân được giao trong Luật Nhà ở năm 2023 bảo đảm chất lượng, tiến độ để có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Nhà ở 2023.

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2023 đã được Quốc hội ban hành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/08/2024; do đó, việc ban hành ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương cũng như các tổ chức, cá nhân khi thực hiện việc phát triển nhà ở xã hội.

Đồng thời, để triển khai thực hiện có hiệu quả các quan điểm, mục tiêu và giải pháp phát triển nhà ở xã hội theo Đề án đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về việc phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 -2030”, góp phần hoàn thành mục tiêu phân đầu xây dựng xây dựng hoàn thành 6.400 căn hộ nhà ở xã hội theo mục tiêu Nghị quyết số 23-NQ/TU ngày 20/9/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XIV về thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 và nâng cao khả năng thu hút đầu tư tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội; giảm giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập thấp, công nhân lao động trên địa bàn tỉnh, rất cần các cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp điều kiện của tỉnh Sóc Trăng.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Tạo cơ sở pháp lý cho cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Xây dựng dự thảo Nghị quyết bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật và phù hợp với tình hình, yêu cầu thực tế của tỉnh. Tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm minh bạch về cơ chế hỗ trợ và đối tượng được hỗ trợ, dễ tiếp cận, dễ thực hiện.

Bảo đảm công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình xây dựng, ban hành văn bản.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

2. Đối tượng áp dụng

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

- Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan*”, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020 và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Ngày, tại Công văn số/SXD-QLXD&NO Sở Xây dựng thực hiện lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành liên quan tại và đề nghị Sở Thông tin và Truyền thông 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.

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và dự thảo Tờ trình để gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số/SXD-QLXD&NO ngày/11/2024.

Ngày/11/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số/BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết.

Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Ngày 14/10/2024, các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh họp để cho ý kiến về dự thảo Nghị quyết và đã thống nhất ban hành Tờ trình trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Ngày 14/10/2024, Ban cán sự Đảng thống nhất giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

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

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng dự kiến gồm 05 điều, cụ thể như sau:

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

Điều 2. Nguyên tắc, phương thức hỗ trợ

Điều 3. Các cơ chế hỗ trợ cụ thể

Điều 4. Nguồn kinh phí hỗ trợ

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Điều 6. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

2.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

- Đối tượng áp dụng: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng; Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Nguyên tắc, phương thức hỗ trợ

- Nguyên tắc hỗ trợ:

+ Nhà nước hỗ trợ cho chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư sau thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Khoản kinh phí hỗ trợ được giải ngân sau khi dự án được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Giá trị hỗ trợ được căn cứ vào giá trị quyết toán các chi phí hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Không được tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

+ Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nếu chủ đầu tư không đáp ứng các điều kiện hỗ trợ đầu tư theo quy định (về đối tượng, tiến độ, các điều kiện quản lý khác) và không thực hiện đúng cam kết với Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì không được hưởng các cơ chế hỗ trợ đầu tư theo Nghị quyết này, chủ đầu tư phải hoàn trả lại kinh phí hỗ trợ đầu tư đã được hưởng.

- Phương thức hỗ trợ:

+ Nội dung của cơ chế hỗ trợ trong chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội có thể tạm tính hoặc khái toán chi phí hỗ trợ làm cơ sở bổ sung nguồn vốn đầu tư công để thực hiện hỗ trợ dự án theo nội dung quy định của Nghị quyết này.

+ Thanh toán, quyết toán kinh phí hỗ trợ được thực hiện theo quy định

của Luật Đầu tư công, Luật Ngân sách Nhà nước và các quy định của pháp luật có liên quan.

2.3. Các cơ chế hỗ trợ cụ thể

a) Hỗ trợ 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội, bao gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống cung cấp năng lượng, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống quản lý chất thải rắn, hệ thống vệ sinh công cộng (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà) nhưng không quá 5,0 tỷ đồng/dự án.

b) Hỗ trợ 100% kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Đề án phát triển nhà ở xã hội của tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Hỗ trợ 100% các khoản phí, lệ phí thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

d) Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo doanh nghiệp chuyên ngành đảm bảo đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc) đến hàng rào công trình và hỗ trợ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2.4. Nguồn kinh phí hỗ trợ: Từ nguồn ngân sách cấp tỉnh.

2.5. Tổ chức thực hiện

- Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đúng theo quy định.

- Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

- Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

2.6. Điều khoản thi hành: Trường hợp các văn bản được viện dẫn để áp dụng tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT

1. Dự kiến nguồn lực

Nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách tỉnh.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thực hiện chính sách

- Thực hiện nhiệm vụ thu, chi ngân sách cấp Tỉnh theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Các cấp chính quyền thực hiện tuyên truyền, phổ biến văn bản bằng nhiều hình thức (thông qua cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Các Sở ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án bố trí dân cư; đài truyền thanh, truyền hình; sinh hoạt cộng đồng; ...).

- Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án nhà ở xã hội tổ chức tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị của cá nhân, tổ chức theo thẩm quyền.

- Giao cơ quan chuyên môn cấp tỉnh theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn theo thẩm quyền.

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

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**