

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Phân cấp trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước cho Ủy ban nhân dân xã,
phường trong lĩnh vực nhà ở**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 06 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

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 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai tại Tờ trình số/TTr-SXD ngày tháng năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định phân cấp trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này phân cấp trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cho Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây viết tắt là cấp xã) trong lĩnh vực nhà ở theo quy định của Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

2. Những nội dung không quy định cụ thể trong Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan khác hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Nguyên tắc phân cấp

Bảo đảm phù hợp với quy định của Hiến pháp, phù hợp với các nguyên tắc, quy định về phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp của Luật Tổ chức chính quyền địa phương; bảo đảm đúng thẩm quyền được giao; phù hợp với năng lực tổ chức thực hiện, điều kiện thực tế của địa phương; bảo đảm tính thống nhất trong tổ chức thi hành pháp luật; bảo đảm tính công khai, minh bạch và chịu sự kiểm tra, thanh tra, giám sát của cơ quan nhà nước cấp trên có thẩm quyền.

Điều 4. Nội dung phân cấp trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong lĩnh vực nhà ở

1. Quy hoạch, bố trí diện tích đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội (sau đây viết tắt là Luật Nhà ở).

2. Quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Nhà ở

a) Quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt.

b) Thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và đăng tải quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 65 Luật Nhà ở

a) Trực tiếp xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trình tự, thủ tục xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được

thực hiện theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

b) Đăng tải công khai Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc trường hợp cải tạo, xây dựng lại để thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và gửi đến Bộ Xây dựng.

4. Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời quy định tại khoản 3 Điều 74 của Luật Nhà ở.

5. Chủ trì tổ chức di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí kinh phí di dời khẩn cấp quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

6. Chủ trì tổ chức di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ trì cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24, Điều 25 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

7. Tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Nhà ở.

8. Thành lập Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều 55 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; thành viên của Ban cưỡng chế bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là trưởng ban; đại diện các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có chức năng thanh tra, xây dựng, tư pháp, tài nguyên và môi trường; chủ đầu tư dự án; đại diện Ban quản trị và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ủy ban nhân dân cấp xã đối với thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế

tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB&QLXLVPHC – Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- TTPVHCC tỉnh;
- LĐ+CV VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Quế