

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 137/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 10 năm 2023

“V/v Đề nghị Ban quản lý dự án thiết chế công đoàn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong khu công nghiệp và đề nghị cho công nhân, lao động đang thuê nhà ở xã hội trong khu công nghiệp được mua lại nhà ở này khi chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được **góp ý bổ sung** một số quy định của Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) về quyền và trách nhiệm của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được thực hiện dự án “*nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp*”, đồng thời Hiệp hội kiến nghị **cho công nhân, lao động đang thuê “nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp” được mua lại nhà ở này** khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền **cho phép “chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ”** theo quy định tại Điều 13 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ, mà khu “*nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp*” vẫn phù hợp quy hoạch.

1/- Hiệp hội kiến nghị, **Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam** được tham gia thực hiện đầu tư xây dựng **nhà ở xã hội** cho đoàn viên công đoàn và **công nhân, lao động** thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê, theo cơ chế “**Ban quản lý dự án thiết chế công đoàn**” trực thuộc Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam có tư cách pháp nhân, có chức năng kinh doanh bất động sản, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, hoặc “*Ban quản lý dự án thiết chế công đoàn*” đề xuất Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam **lựa chọn** chủ đầu tư dự án “*nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp*”, tương tự như “*Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng*” quy định tại khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 1”** và **sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 78** Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) như sau:

“3. Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê thì Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam giao cho Ban Quản lý Dự án thiết chế công đoàn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp hoặc xác định chủ đầu tư theo đề nghị của Ban Quản lý Dự án thiết chế công đoàn theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này”.

2/- Hiệp hội đề nghị cho công nhân, lao động đang thuê “*nhà ở xã hội cho công*

nhân trong khu công nghiệp” được mua lại nhà ở này khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép “chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ” theo quy định tại Điều 13 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ, mà khu “nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp” vẫn phù hợp quy hoạch.

Hiệp hội nhận thấy, Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa tiên lượng trường hợp “khu công nghiệp” được chuyển đổi thành “khu đô thị - dịch vụ” theo quy định tại Điều 13 Nghị định 35/2022/NĐ-CP cho phép “chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ” quy định: “1. Các điều kiện chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ bao gồm: a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; b) Khu công nghiệp nằm trong khu vực nội thành của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh; c) Thời gian hoạt động kể từ ngày khu công nghiệp được thành lập đến thời điểm xem xét chuyển đổi tối thiểu là 15 năm hoặc một phần hai (1/2) thời hạn hoạt động của khu công nghiệp (...)”, mà trong “khu đô thị - dịch vụ” thường bao gồm khu nhà ở.

Trường hợp trong “khu công nghiệp” có “thiết chế công đoàn” bao gồm khu “nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp thuê” thì Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) bổ sung quy định “người thuê căn hộ này từ 05 năm trở lên được mua lại nhà ở này” khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép “chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ” theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ, mà khu “nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp” vẫn phù hợp quy hoạch, để công nhân, lao động đang thuê nhà yên tâm.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 2a Điều 98 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“2a. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị - dịch vụ, mà trong khu công nghiệp có khu nhà ở xã hội cho công nhân thuê vẫn phù hợp quy hoạch đô thị thì người thuê căn hộ này từ 05 năm trở lên được mua lại căn hộ đang thuê theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com