

Số: 4550/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2022

V/v văn bản số 181/BQLDA ngày  
22/6/2022 của Ban Quản lý dự án  
thiết chế công đoàn.

Kính gửi: Ban Quản lý dự án thiết chế công đoàn

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 181/BQLDA ngày 22/6/2022 của Ban Quản lý dự án thiết chế công đoàn - Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam đề nghị hướng dẫn về việc bố trí không gian tiện ích (Y tế, giáo dục, siêu thị, dịch vụ thương mại) trên diện tích thuộc sở hữu của chủ đầu tư tại tầng 1, tầng 2 của tòa nhà chung cư xã hội trong Dự án Khu thiết chế của công đoàn thuộc khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Theo quy định pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015). Theo đó, Ban Quản lý dự án thiết chế công đoàn đã đề xuất dành 6.464/32.897m<sup>2</sup> (khoảng 19,6%) đất ở làm nhà ở xã hội để xây dựng nhà ở liền kề.

- Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt **mà không bố trí quỹ đất riêng** để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì chỉ quy định chủ đầu tư được dành 20% diện tích đất ở (**không còn quy định dành 20% diện tích sàn**) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Theo Quy chuẩn số 04:2021/BXD kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư thì chỉ yêu cầu nhà chung cư phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe và không gian cho các nhân viên quản lý nhà, trông giữ xe, bảo vệ, dịch vụ kỹ thuật.

- Tại điểm c khoản 1 Điều 1 Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-

TTg ngày 12/5/2017) quy định UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giao đất cho Ban quản lý dự án thiết chế Công đoàn thuộc Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam để đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc quy hoạch khu thiết chế của công đoàn. Đồng thời tại điểm d khoản 1 Điều 1 quy định Tổng Liên đoàn Lao động có trách nhiệm làm chủ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nếu có) và các công trình văn hóa, thể thao thuộc quy hoạch khu thiết chế công đoàn từ nguồn vốn của tổ chức công đoàn và ngân sách nhà nước hỗ trợ tuân thủ các quy định của pháp luật.

Đề nghị Ban Quản lý dự án thiết chế công đoàn căn cứ các quy định nêu trên rà soát, đề triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 181/BQLDA ngày 22/6/2022, đề nghị Ban Quản lý dự án thiết chế công đoàn - Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**