

Hà Nội, ngày 07 tháng 06 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định tạm thời
về điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động thuê để ở**

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

- Căn cứ Luật nhà ở số 56/2005/QH 11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
- Nhằm góp phần tạo điều kiện cho người lao động có chỗ ở tốt hơn, từng bước chấn chỉnh, tiến tới thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở cho người lao động thuê để ở;
- Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định tạm thời về điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động thuê để ở".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng công báo.

Điều 3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Giao Cục Quản lý nhà chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan hướng dẫn, kiểm tra tình hình thực hiện, phát hiện những vướng mắc và tổng kết để trình Bộ ban hành Tiêu chuẩn xây dựng của các loại nhà ở cho thuê theo quy định của Luật nhà ở./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng CP và các Phó TTg CP (để báo cáo)
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Tối cao;
- Các cơ quan TW của các đoàn thể;
- Sở XD các tỉnh T/P; Sở Tài nguyên-Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Sở Tài nguyên -Môi trường Đà Nẵng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL của Bộ Tư pháp;
- Công báo;
- Lưu VP, PC, Cục QLN (5b).

BỘ TRƯỞNG

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Quân

QUY ĐỊNH TẠM THỜI

Về điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động thuê để ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số 17/2006/QĐ-BXD

ngày 07 tháng 06 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Điều 1. Mục đích yêu cầu

1. Nhằm từng bước tạo điều kiện cho người lao động có chỗ ở tốt hơn, khắc phục tình trạng xây dựng nhà ở cho thuê có chất lượng thấp kém ảnh hưởng đến sức khỏe, năng suất, chất lượng lao động của người lao động; gây tác động xấu đến quy hoạch, cảnh quan môi trường và trật tự an toàn xã hội.

2. Quy định quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan trong đầu tư xây dựng và quản lý việc sử dụng nhà ở cho người lao động thuê để ở.

3. Thúc đẩy quá trình xã hội hoá hoạt động kinh doanh cho thuê nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, học sinh, sinh viên các trường đào tạo, dạy nghề (sau đây gọi chung là người lao động) thuê để ở.

Điều 3. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng Quy định này gồm:

Tổ chức, cá nhân có nhà ở cho các đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy định này thuê để ở.

Quy định này không áp dụng đối với nhà ở cho thuê xây dựng theo quy định của Luật Nhà ở và nhà ở dưới hình thức cho thuê nhà trọ.

2. Những loại nhà ở cho thuê khác nếu chưa có quy định cụ thể thì các địa phương có thể áp dụng Quy định này để quản lý hoạt động cho thuê nhà ở tại địa phương.

Điều 4. Điều kiện tối thiểu đối với một phòng ở

1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn $9m^2$; chiều rộng thông thủy của phòng tối thiểu không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy của phòng ở chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.

2. Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người thuê để ở không nhỏ hơn $3m^2$ (không tính diện tích khu phụ).

3. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Tỷ lệ diện tích cửa lấy ánh sáng không nhỏ hơn 1/10 diện tích phòng. Cửa đi phải có chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 0,75m. Cửa đi phải có chốt khoá, cửa sổ phải có chấn song đảm bảo an toàn, an ninh trong sử dụng; phải đảm bảo cho mỗi người thuê có giường để ngủ.

4. Phải có đèn đủ ánh sáng chung cho cả phòng (đảm bảo độ rọi tối thiểu 50 lux); phải đảm bảo cho mỗi người thuê tối thiểu 01 ổ cắm điện; mỗi phòng ở phải có riêng 1 aptomat.

5. Nếu một phòng ở được xây dựng khép kín thì xí, tiểu, tắm phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ và phải đảm bảo hợp vệ sinh.

Điều 5. Điều kiện tối thiểu đối với một nhà ở

Nhà ở cho người lao động thuê phải tuân thủ các quy định về phòng ở nêu tại Điều 4 của Quy định này, còn phải đảm bảo các quy định sau đây:

1. Móng nhà phải được xây dựng bằng vật liệu bền chắc, đủ khả năng chịu tải toàn nhà, chống thấm lên tường.

2. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng. Độ cao của nền nhà phải cao hơn mặt đường vào nhà tối thiểu là 0,3m và cao hơn mặt sân, hè tối thiểu 0,15 m.

3. Tường bao che và tường ngăn các phòng phải được làm bằng vật liệu bền chắc đảm bảo yêu cầu phòng cháy, cách âm, cách nhiệt; mặt tường trong phòng nếu xây bằng gạch thì phải trát phẳng và quét vôi 3 nước hoặc sơn.

4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm giọt. Trường hợp lợp bằng tôn hoặc fibrô xi măng phải có trần chống nóng, chống ồn.

5. Nhà phải có kết cấu vững chắc, chống được gió bão.

6. Mỗi phòng ở phải có lối ra vào và cửa sổ riêng biệt.

7. Về cấp điện: Đường dây cấp điện phải đảm bảo an toàn theo quy định của ngành điện; phải có đèn chiếu sáng ngoài nhà đảm bảo đủ ánh sáng khi đi lại.

8. Về cấp nước sinh hoạt: Bảo đảm cung cấp nước sạch tối thiểu 75 l/ng/ngày đêm. Trường hợp dùng nước giếng khoan phải có bể lọc đảm bảo Tiêu chuẩn vệ sinh nước ăn uống số 1329/2002/BYT/QĐ của Bộ Y tế.

9. Về thoát nước: Phải có đường ống thoát nước kết nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực. Trường hợp dùng mương, rãnh thoát nước phải có nắp đậy.

10. Về phòng chống cháy nổ: Phải có bể chứa nước phục vụ cứu hoả và các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.

11. Về vệ sinh môi trường: Mỗi nhà ở cho thuê phải có chỗ nấu ăn, chỗ giặt và chỗ phơi quần áo; chỗ phơi quần áo với diện tích bình quân tối thiểu 0,4 m²/người; trường hợp sử dụng khu vệ sinh chung thì phải có chỗ vệ sinh cho nam riêng, nữ riêng (bao gồm xí, tắm). Mỗi chỗ vệ sinh tối đa phục vụ cho 10 người. Chất thải từ xí, tiểu phải qua bể tự hoại được xây dựng theo đúng quy cách.

12. Phải có chỗ tập kết rác thải hợp vệ sinh. Rác thải phải được thu gom hàng ngày để không làm ô nhiễm môi trường.

Điều 6. Điều kiện tối thiểu đối với khu nhà ở

1. Khu đất xây dựng nhà ở để cho người lao động thuê để ở phải đảm bảo không thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

2. Bố trí mặt bằng xây dựng nhà ở và các hạng mục xây dựng khác trong khu đất phải đảm bảo cho việc đi lại thuận lợi, vệ sinh môi trường và hạn chế tối đa khả năng lan từ nhà nọ sang nhà kia khi có các sự cố (như cháy nổ, nhà đổ...).

3. Mật độ xây dựng không được vượt quá 70%.

4. Chiều rộng thông thuỷ của đường tối thiểu 3,5m, không có vật cản trên đường và phải bảo đảm yêu cầu cho các thiết bị cứu hoả hoạt động khi có sự cố.

5. Khoảng cách giữa hai mép mái mặt trước của 2 dãy nhà song song đối diện không nhỏ hơn 2,70m, khoảng cách từ mép mái mặt trước của nhà đến mép mái mặt sau của nhà đối diện hoặc một bức tường đối diện không nhỏ hơn 2,4m, khoảng cách giữa hai mặt sau của 2 nhà song song không nhỏ hơn 2,0m.

6. Trong khu nhà cho thuê có từ 10 phòng trở lên hoặc số người thuê lớn hơn 30 người, phải bảo đảm có diện tích cây xanh hoặc khoảng trống tối thiểu 2m²/người.

7. Mỗi khu nhà ở phải có bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ thấy.

Điều 7: Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân

1. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho thuê

1.1. Kể từ ngày Quy định này có hiệu lực, các tổ chức, cá nhân nếu đầu tư xây dựng mới nhà ở cho người lao động thuê để ở phải đảm bảo các điều kiện tối thiểu quy định tại Quy định này. Đối với các khu vực phải có giấy phép xây dựng, việc xây dựng nhà ở cho người lao động thuê chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

Đối với những trường hợp xây dựng mới thuộc khu vực được miễn giấy phép xây dựng, có từ 3 phòng trở lên hoặc để cho trên 15 người thuê, hoặc có trên 50m² diện tích sàn xây dựng thì trước khi xây dựng, chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê phải có bản vẽ sơ đồ thể hiện tổng mặt bằng xây dựng bảo đảm các điều kiện tối thiểu theo Quy định này và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ủy ban nhân dân Xã, Phường sở tại.

1.2. Các tổ chức, cá nhân đang có nhà ở cho người lao động thuê để ở từ trước ngày Quy định này có hiệu lực phải kiểm tra, đối chiếu với các quy định tại Quy định này, nếu chưa đảm bảo các điều kiện quy định phải có kế hoạch sửa chữa, cải tạo bảo đảm các điều kiện tối thiểu theo Quy định này. Khi sửa chữa, cải tạo phải thông báo cho người đang thuê biết trước ít nhất 30 ngày và có giải pháp di chuyển những người đang thuê tới chỗ ở khác.

Trường hợp bên cho thuê có từ 10 phòng trở lên hoặc có trên 30 người đang thuê để ở, chủ cho thuê nhà phải phân đợt cải tạo, sửa chữa để đảm bảo số người phải di chuyển ít nhất, trong thời gian ngắn nhất.

1.3. Thời gian hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa lại nhà ở để bảo đảm các điều kiện theo Quy định này chậm nhất là ngày 31 tháng 12 năm 2007. Sau ngày 31 tháng 12 năm 2007, những nhà ở không đảm bảo các điều kiện tối thiểu tại Quy định này mà không cải tạo, xây dựng lại thì không được phép cho người lao động thuê để ở.

1.4. Các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở phải thực hiện việc bảo trì, sửa chữa thường xuyên nhà ở cho thuê để đảm bảo nhà ở cho thuê an toàn, sạch đẹp.

1.5. Các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở phải thực hiện việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở; nội quy sử dụng nhà ở phải phổ biến cho người thuê biết trước khi ký hợp đồng thuê nhà.

2. Trách nhiệm của người thuê nhà ở

Người thuê nhà để ở có trách nhiệm sau đây:

2.1. Tuân thủ Hợp đồng thuê nhà ở và các nội quy sử dụng nhà ở.

2.2. Thực hiện các thủ tục đăng ký tạm trú, các thủ tục khác theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm xây dựng nếp sống văn minh khu vực ở.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

3.1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn phù hợp với Quy định này và điều kiện thực tế của địa phương.

3.2. Phân giao trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở cho người lao động thuê để ở giữa các ban ngành và Ủy ban nhân dân các cấp trên địa bàn.

3.3. Chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở và những người thuê nhà ở trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về nhà ở cho thuê.

3.4. Xây dựng chương trình phát triển nhà, quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở; có chính sách khuyến khích các tổ chức cá nhân, đầu tư xây dựng nhà ở theo Dự án để cho thuê; khuyến khích các chủ doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc tại doanh nghiệp của mình thuê để ở.

4. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

4.1. Sở Xây dựng hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương căn cứ vào những nội dung quy định tại Quy định này và điều kiện thực tế của địa phương, nghiên cứu, soạn thảo trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành "Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở" bảo đảm phù hợp thực tế và không trái với những quy định của Quy định này.

4.2. Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thường xuyên việc kiểm tra và xử lý những trường hợp vi phạm Quy định trên từng địa bàn cụ thể.

4.3. Phối hợp với các ban ngành chức năng trong công tác kiểm tra và xử lý những vi phạm có liên quan đến việc xây dựng, sử dụng nhà ở cho người lao động thuê để ở theo các quy định tại bản Quy định này và "Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở" do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

5.1. Ủy ban nhân dân các Huyện, Quận hướng dẫn, phổ biến và kiểm tra việc thực hiện Quy định này và "Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở" do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, đồng thời chỉ đạo các ủy ban nhân dân xã, phường đôn đốc các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở chấp hành nghiêm chỉnh những quy định của Quy định này.

5.2. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 6 tháng một lần về tình hình nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn.

5.3. Phối hợp với các Sở, các ban ngành chức năng và ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác kiểm tra và xử lý vi phạm có liên quan đến việc xây dựng, sử dụng nhà ở cho người lao động thuê ở theo các quy định của Quy định này và "Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê ở" của địa phương.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp Xã

6.1. Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến Quy định này và "Quy chế quản lý nhà ở cho người lao động thuê ở" do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành; đôn đốc kiểm tra các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê ở tại địa phương mình trong việc thực hiện các quy định của nhà nước về việc cho thuê nhà ở.

6.2. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp Huyện 6 tháng một lần về tình hình nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn, đồng thời phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện việc thanh tra, xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

Điều 8: Điều khoản thi hành

1. Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương triển khai thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để giải đáp hoặc điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

2. Giao Cục Quản lý nhà chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan ở Trung ương cũng như ở các địa phương hướng dẫn, triển khai thực hiện Quy định này; định kỳ kiểm tra tình hình thực hiện, phát hiện những vướng mắc, phát sinh để kịp thời đề xuất việc bổ sung, sửa đổi Quy định này cho phù hợp với tình hình thực tế./.

BỘ TRƯỞNG

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Quân