

Số: 13/2007/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 30 tháng 3 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định tạm thời về quản lý nhà ở
cho người lao động thuê để ở**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 17/2006/QĐ-BXD ngày 07 tháng 6 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định tạm thời về điều kiện tối thiểu của nhà ở cho người lao động thuê để ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 98/TTr.SXD ngày 09 tháng 02 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định tạm thời về quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày và được đăng trên Báo Cần Thơ chậm nhất là 5 ngày, kể từ ngày ký.

Giao Giám đốc Sở Xây dựng triển khai và hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, giám đốc sở, thủ trưởng các cơ quan ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Thanh Tông

QUY ĐỊNH TẠM THỜI**Về quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13/2007/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****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. Góp phần thúc đẩy quá trình xã hội hóa 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 về điều kiện tối thiểu về 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.

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

Chương II**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 4. Điều kiện tối thiểu đối với một phòng ở**

1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 9m² (trường hợp không có nhà vệ sinh trong phòng); chiều rộng của phòng tối thiểu không được nhỏ hơn 2,40m; chiều cao thông thủy của phòng ở chỗ thấp nhất không được thấp hơn 2,70m.

2. Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người thuê để ở không được nhỏ hơn 3m² (không tính diện tích khu phụ).

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

4. Phải có đèn đủ ánh sáng chung cho cả phòng; tối thiểu phải có 01 quạt trần hoặc 01 quạt treo tường; phải đảm bảo cho mỗi phòng thuê tối thiểu 01 ổ cắm điện; mỗi phòng ở phải có riêng 1 aptomat, mỗi thiết bị tiêu thụ điện phải có thiết bị bảo vệ, hệ thống dây dẫn điện phải đảm bảo cách xa các chất dễ cháy và được luồn trong ống để tránh chạm chập và các tác động cơ học làm đứt dây.

5. Nếu một phòng ở được xây dựng khép kín (có nhà vệ sinh trong phòng) thì diện tích sử dụng tối thiểu không được nhỏ hơn $12m^2$, nhà vệ sinh 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 ngoài việc phải tuân thủ các quy định về phòng ở được 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 lát 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 các yêu cầu phòng cháy, cách âm, cách nhiệt; mặt tường trong phòng nếu xây bằng gạch thì phải trát phẳng và quét vôi 03 nước hoặc sơn.

4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột. Trường hợp lợp bằng tôn hoặc fibrô xi măng phải có trần chống nóng, giảm 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 75lít/người/ngày đêm. Trường hợp dùng nước giếng khoan phải có bể lọc để đảm bảo đạt tiêu chuẩn vệ sinh nước ăn uống theo Quyết định số 1329/2002/BYT/QĐ của Bộ trưởng Bộ Y tế.

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

10. Về phòng chống cháy nổ: phải có bể chứa nước phục vụ cứu hỏa 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 $0,4m^2$ /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 nhà vệ sinh phải qua bể tự hoại được xây dựng theo đúng quy cách.

12. Phải có chỗ tập kết rác thải hợp vệ sinh và 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 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, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa 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 bị 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 bảo đảm 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,...) xảy ra.

3. Mật độ xây dựng không được vượt quá 70% tổng diện tích khu đất.

4. Khoảng cách giữa hai mặt trước của hai dãy nhà song song đối diện không được nhỏ hơn 3,5m, chiều cao thông thủy không được thấp hơn 4,25m, khoảng cách từ mặt trước của nhà đến mép

mái mặt sau của nhà đối diện không nhỏ hơn 2,4m, khoảng cách giữa hai mặt sau của hai dãy nhà song song không nhỏ hơn 2,0m.

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

6. Đối với khu đất có hàng rào khuôn viên, phải bảo đảm khoảng cách tối thiểu từ tường rào đến tường ngăn phía sau của dãy phòng là 2,0m, khoảng cách tối thiểu từ tường rào đến mặt trước của dãy nhà (cửa vào chính của mỗi phòng) không được nhỏ hơn 3,5m.

7. 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.

8. Về phòng chống cháy nổ: đối với các khu nhà ở được quy định tại Điều 16 Nghị định số 35/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy thì phải được thẩm duyệt thiết kế về mặt phòng cháy chữa cháy trước khi thi công xây dựng công trình. Các khu nhà ở không thuộc diện quy định tại Điều 16 Nghị định số 35/2003/NĐ-CP, khi xây dựng mới, cải tạo hoặc thay đổi tính chất sử dụng vẫn phải có thiết kế để đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật nhưng không bắt buộc phải thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy.

9. Mỗi khu nhà ở phải có Nội quy sử dụng treo ở nơi dễ nhìn thấy.

Chương III

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho thuê

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 theo Quy định này.

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 trường hợp phải xin phép xây dựng); thực hiện đăng ký kinh doanh do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

2. 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, thị trấn nơi xây dựng.

3. 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 Quy định này, nếu chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định phải có kế hoạch sửa chữa, cải tạo bảo đảm các điều kiện tối thiểu theo quy định. 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 không xáo trộn chỗ ở của người thuê trong thời gian dài.

4. 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 quy định, 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.

5. 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.

6. 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.

Điều 8. Trách nhiệm của người thuê nhà để ở

Người thuê nhà để ở có trách nhiệm sau đây:

1. Tuân thủ Hợp đồng thuê nhà ở và Nội quy sử dụng nhà ở.
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 trong khu vực ở.

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân quận, huyện, các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở thực hiện nghiêm Quy định này.
2. Phối hợp với các sở, 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 quy định.
3. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần báo cáo về Ủy ban nhân dân thành phố tình hình thực hiện Quy định về nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn thành phố.

Điều 10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Quản lý chung về nhà ở cho người lao động thuê để ở trong phạm vi địa phương mình theo Quy định này.
2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra đôn đốc các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở chấp hành nghiêm Quy định này.
3. Phối hợp với các sở, ban ngành chức năng và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm có liên quan đến việc xây dựng, sử dụng nhà ở cho người lao động thuê để ở theo quy định và thẩm quyền.
4. 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.
5. Báo cáo về Sở Xây dựng 06 (sáu) tháng một lần về tình hình nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn.

Điều 11. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

1. Trực tiếp quản lý và tổ chức thực hiện những Quy định trên đây về quản lý nhà ở cho người lao động thuê để ở trong phạm vi địa phương mình.
2. Tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến Quy định này; đôn đốc kiểm tra các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở tại địa phương mình trong việc thực hiện các quy định của Nhà nước về việc cho thuê nhà ở.
3. Báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện định kỳ 06 (sáu) tháng một lần về tình hình nhà ở cho người lao động thuê để 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 12. Điều khoản thi hành

Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức triển khai thực hiện Quy định này; định kỳ kiểm tra tình hình thực hiện, nếu phát hiện những vướng mắc phát sinh, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và đúng quy định của pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Thanh Tòng