

BỘ XÂY DỰNG
Số: 17/2006/QĐ-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 7 tháng 6 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/QH11 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./.

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 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 dột. 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 75l/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, thủy 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%.