

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 24/2009/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 12 tháng 8 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành Quy định quản lý nhà ở cho
thuê trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;
Căn cứ Quyết định số 17/2006/QĐ-BXD ngày 07/6/2006 của Bộ Xây dựng, 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 712/TTr- SXD ngày 16/7/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Công an tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố; Chủ tịch UBND các phường, xã, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
 - Văn phòng Chính phủ (b/c);
 - Bộ Xây dựng (b/c);
 - TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - UBMTTQVN tỉnh
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
 - Vụ pháp chế - Bộ XD;
 - Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
 - Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
 - Công báo tỉnh;-TT Tin học;
 - Website của tỉnh;-Báo Đắk Lắk;
 - Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
 - Đài Phát thanh-Truyền hình tỉnh;
 - Lưu VT,NC,NL,TH,TM,VX,CN(CH400)
- (QĐ quản lý nhà ở cho thuê, 2009)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư

QUY ĐỊNH

Quản lý nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2009/QĐ-UBND
ngày 12/8/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích

1. Nhằm quản lý và từng bước tạo điều kiện cho người lao động làm việc tại các khu, cụm công nghiệp, các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; học sinh, sinh viên tại các trường đào tạo, dạy nghề, người có thu nhập thấp (sau đây gọi chung là người lao động) có chỗ ở tốt hơn, khắc phục tình trạng xây dựng nhà ở cho thuê có chất lượng thấp, ảnh hưởng đến sức khỏe, năng suất 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 một phòng ở, một nhà ở cho người lao động thuê để ở.

Điều 3. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng Quy định này là tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở.

2. 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; không áp dụng cho các khu đất nằm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch; các khu đất đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

Điều 4. Quy định chung về đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động thuê ở

Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà cho người lao động thuê ở phải tuân theo những quy định sau:

1. Xây dựng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng.
2. Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng hoạt động kinh doanh nhà ở cho thuê để xâm hại an ninh trật tự, an toàn xã hội hoặc thực hiện các hành vi trái pháp luật.

Chương II

ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG NHÀ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG THUÊ Ở

Điều 5. Điều kiện về khu đất xây dựng

1. Không thuộc khu vực cấm xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng.
2. Không nằm trong khu quy hoạch giải tỏa; không nằm trong hành lang an toàn giao thông, hành lang an toàn lưới điện, hành lang bảo vệ đê điều, hành lang bảo vệ sông, suối, khu di tích lịch sử - văn hóa và các công trình khác theo quy định pháp luật; không bị ngập úng, không nằm tiếp giáp hay ven sông, suối có nguy cơ sạt lở; không bị ô nhiễm do chất thải công nghiệp.
3. Nằm ngoài khu vực cần bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
4. Không có tranh chấp, khiếu kiện.
5. Phải cách xa tường rào nghĩa trang, khu vực chăn nuôi gia súc tập trung tối thiểu 50m; tránh xa nơi phát sinh tiếng ồn lớn ít nhất là 100m; khoảng cách ly đối với khu vực sản xuất có thải ra nhiều khói bụi, khí thải, chất độc hại hoặc những khu vực được các cơ quan chuyên môn giám định là khu vực có độc hại tối thiểu là 1.000m theo quy định tại mục b, khoản 4.10.2, Điều 4.10, Tập 1 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 6. Điều kiện về Quy hoạch và kiến trúc xây dựng nhà ở

1. Mật độ xây dựng tối đa không quá 70% tổng diện tích khu đất.
2. Diện tích sử dụng (không tính tường xây, không tính gác lửng) mỗi phòng ít nhất là 9m² (nếu không có nhà vệ sinh trong phòng) và ít nhất 12m²

(nếu có nhà vệ sinh trong phòng), chiều rộng không nhỏ hơn 2,4m, chiều cao từ sàn đến trần nhà chỗ thấp nhất là 2,7m, có vách ngăn mỗi phòng riêng biệt bằng gạch xây. Phải đảm bảo diện tích bình quân đầu người là $3\text{m}^2/\text{người}$ (không tính diện tích nhà vệ sinh và phần sinh hoạt chung).

3. Nhà vệ sinh chung phải có khu vệ sinh cho nam riêng, nữ riêng. Mỗi khu vệ sinh chung phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu gồm 01 cầu vệ sinh, 01 chậu rửa mặt, 01 nhà tắm và tối đa phục vụ cho 10 người.

4. Phải có chỗ nấu ăn, chỗ giặt và chỗ phơi quần áo. Chỗ phơi quần áo có diện tích tối thiểu $0,4\text{m}^2/\text{người}$.

5. Phòng ở phải có cửa sổ để thông gió và chiếu sáng tự nhiên, tổng diện tích cửa sổ không nhỏ hơn 1/10 diện tích sàn của phòng. Cửa đi phải có chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 0,75m.

6. Đối với khu nhà có từ 10 phòng trở lên hoặc số người thuê lớn hơn 30 người, phải có diện tích cây xanh hoặc khoảng trống tối thiểu là $2\text{m}^2/\text{người}$.

Điều 7. Điều kiện về kết cấu và vật liệu xây dựng nhà ở

1. Móng nhà phải đảm bảo ổn định, chịu được tải trọng căn nhà.

2. Tường bao che và tường ngăn các phòng phải được xây bằng gạch, phải được trát vữa mác 75, quét vôi 03 nước hoặc sơn nước.

3. Nền nhà phải cao hơn mặt đường tối thiểu 0,3m và cao hơn mặt sân, hè tối thiểu 0,15m, đảm bảo không bị ngập khi mưa lớn và tối thiểu phải được lán bằng xi măng.

4. Cửa sổ, cửa đi phải đảm bảo khép kín và an toàn trong sử dụng, có chốt khóa an toàn, đóng mở dễ dàng; cửa sổ phải có chấn song chắc chắn.

5.. Mái nhà phải đảm bảo không bị thấm giọt, phải có trần chống nóng đối với mái lợp bằng tôn hoặc fibrô xi măng.

6. Không sử dụng vật liệu tranh, tre, nứa, lá, vật liệu dễ mục, dễ cháy làm vách ngăn, cửa đi, cửa sổ hay mái nhà.

Điều 8. Điều kiện về phòng cháy chữa cháy

1. Hành lang, lối đi chung phải đảm bảo thoát hiểm khi có hỏa hoạn.

2. Trường hợp nhà xây dựng thành một khối có hành lang giữa, 2 dãy phòng hai bên thì kích thước hành lang tối thiểu là 1,6m, chiều dài tối đa giữa hai đầu hồi không quá 25m.

3. Trường hợp xây dựng hai dãy nhà riêng biệt có lối đi chung ở giữa, kích thước lối đi chung tối thiểu là 3,5m, không có vật cản trên đường và phải bảo đảm yêu cầu cho các thiết bị cứu hỏa hoạt động khi có sự cố.

4. 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.

5. Đối với khu đất có hàng rào khuôn viên, phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu từ tường rào mặt trước của dãy nhà đến cửa vào chính của mỗi phòng là 3,5m.

6. Phải có bể chứa nước phục vụ cứu hỏa, bình chữa cháy và các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

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

Điều 9. Điều kiện về tiện nghi sử dụng

1. Trang thiết bị trong phòng tối thiểu phải có 01 quạt trần hoặc quạt treo tường, 01 ổ cắm điện và bóng đèn chiếu sáng; phải đảm bảo cho mỗi người thuê có giường để ngủ.

2. Đường dây dẫn điện phải đảm bảo an toàn theo quy định của ngành điện, phải có cầu dao tổng cho toàn nhà và mỗi phòng ở phải có 01 cầu dao tự động (aptomat).

3. Phải có nước sạch phục vụ sinh hoạt. Trường hợp dùng nước giếng khoan phải có bể lọc nước và được cơ quan có chức năng kiểm nghiệm cho phép sử dụng; bể chứa nước sạch phải cách bể tự hoại tối thiểu là 5m.

4. Nước thải nhà vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách cho từng dãy nhà và phải có hệ thống thoát nước kín (mương có nắp đậy hoặc đường ống kín) nối với hệ thống thoát nước trong khu vực để không gây ngập úng, không được dùng mương hở để thoát nước. Đối với các khu vực chưa có hệ thống thoát nước chung thì tạm thời xây dựng bể chứa nước thải để thấm thấu tự nhiên, không được để chảy tràn lan ảnh hưởng môi trường.

5. Rác thải phải được thu gom hàng ngày và có chỗ tập kết hợp vệ sinh, không làm ô nhiễm môi trường xung quanh.

Chương III
TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN
KINH DOANH NHÀ Ở VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG THUÊ Ở

Điều 10. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở nếu đầu tư xây dựng mới nhà ở cho người lao động thuê ở, phải đảm bảo các điều kiện tối thiểu quy định tại Quy định này và phải có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với những trường hợp xây dựng mới thuộc khu vực được miễn giấy phép xây dựng, có từ 03 phòng trở lên hoặc để cho trên 15 người thuê, hoặc có trên 50m² diện tích sàn xây dựng thì trước khi xây dựng, tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở cho thuê phải có bản vẽ sơ đồ thể hiện tổng mặt bằng xây dựng, đảm bảo các điều kiện tối thiểu theo Quy định này và phải được sử chấp thuận bằng văn bản của UBND cấp xã.

2. Tổ chức, cá nhân đang có nhà ở cho công nhân, người lao động, học sinh, sinh viên thuê 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 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 ở, thì chủ cho thuê phải phân đợt cải tạo, sửa chữa để đảm bảo số người phải di chuyển ít nhất, trong thời gian ngắn nhất.

3. Thời gian hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa chậm nhất là 06 tháng kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành. Sau thời hạn trên, những nhà ở không đảm bảo các điều kiện tối thiểu mà không cải tạo, xây dựng lại, thì không được phép cho người lao động thuê ở.

4. Tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà 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.

5. Tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà 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.

6. Thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh, trật tự, quản lý nhân hộ khẩu, về môi trường, phòng cháy chữa cháy, phòng chống tệ nạn xã hội và thực hiện nghĩa vụ về thuế theo quy định.

7. Lập bản nội quy nhà ở cho công nhân, người lao động, học sinh, sinh viên thuê ở theo hướng dẫn của công an phường (xã, thị trấn) sở tại.

8. Phải giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh nơi cho thuê, yêu cầu người thuê phải thực hiện các quy định về tạm trú, tạm vắng, thực hiện nếp sống văn minh nơi cư trú, không phơi đồ hoặc che chắn để làm công trình phụ như bếp, nhà vệ sinh, vật nuôi, làm mất mỹ quan tại khu nhà cho thuê.

9. Lập danh sách và thực hiện thủ tục khai báo công nhân, người lao động, học sinh, sinh viên tạm trú với công an phường (xã, thị trấn) sở tại.

Điều 11. Trách nhiệm của người thuê nhà ở

1. Tuân thủ Hợp đồng thuê nhà ở và các 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 khu vực ở.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật và các quy định của chính quyền địa phương.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ, KIỂM TRA, XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 12. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan định kỳ kiểm tra, 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.
2. Phối hợp với Ban Quản lý khu, cụm công nghiệp làm đầu mối theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy định, phối hợp với các cơ quan có liên quan giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền, tổng hợp đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh các vướng mắc ngoài thẩm quyền.

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Hướng dẫn, phổ biến và kiểm tra việc thực hiện Quy định này, đồng thời chỉ đạo các Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, đơn đốc các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê ở chấp hành nghiêm chỉnh những quy định của Quy định này.
2. Phối hợp với các cơ quan có liên quan và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm đến việc xây dựng, sử dụng nhà ở theo các quy định của Quy định này.

3. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) 06 tháng một lần (trước ngày 25/6 và trước ngày 25/12 hàng năm) về tình hình nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn.

Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tuyên truyền, 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 ở tại địa phương thực, hiện các quy định của nhà nước về cho thuê nhà ở.

2. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện 06 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 15. Xử lý vi phạm

Tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà cho người lao động thuê ở; người thuê nhà ở vi phạm Quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm và hậu quả gây ra mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư