

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Số: 04/2007/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 04 tháng 6 năm 2007

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định  
về điều kiện tối thiểu nhà ở cho người lao động thuê để ở  
trên địa bàn tỉnh Thái Bình**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH 11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân,  
Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Thái Bình tại Công văn số 33/SXD-QH ngày 06  
tháng 02 năm 2007,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về điều kiện tối thiểu  
nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Thái Bình”.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng  
các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, Chủ tịch  
UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có hoạt động cho thuê nhà  
ở trên địa bàn tỉnh Thái Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Duy Việt**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

**QUY ĐỊNH  
VỀ ĐIỀU KIỆN TỐI THIỂU NHÀ Ở CHO NGƯỜI LAO  
ĐỘNG THUÊ ĐỂ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI BÌNH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2007/QĐ-UBND  
ngày 04 tháng 6 năm 2007 của UBND tỉnh Thái Bình)*

**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 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 có liên quan trong đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở cho thuê.

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 nhà ở cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, 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.**

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

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

1. Diện tích sử dụng của 01 phòng ở không được nhỏ hơn 9m<sup>2</sup>; chiều rộng thông thuỷ của phòng tối thiểu không dưới 2,40m; chiều cao thông thuỷ của phòng ở chỗ thấp nhất không dưới 2,70m;

2. Diện tích sử dụng bình quân cho 01 người thuê để ở không nhỏ hơn 4m<sup>2</sup> (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 cánh cửa và chốt khoá, cửa sổ phải có cánh cửa và 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 hoặc 01 bóng điện tròn công suất 75W trở lên); phải đảm bảo cho mỗi người thuê tối thiểu 01 ổ cắm điện; mỗi phòng ở phải có riêng 1 attomat;

5. Nếu một phòng ở được xây dựng khép kín thì khu 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 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, phải có chống thấm giằng móng và 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 75 lít/người/ngày đêm. Trường hợp dùng nước giếng khoan phải có bể lọc đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh nước ăn uống theo quy định 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. 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 tắm giặt và chỗ phơi quần áo; chỗ phơi quần áo với diện tích bình quân tối thiểu 0,4 m<sup>2</sup>/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 định;

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, điện lực, 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; phải có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ở;

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 2,5m, 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 2m<sup>2</sup>/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 có nhà ở cho thuê và xây dựng mới 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 quy định tại 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.

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 50m<sup>2</sup> 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. -

3. Các tổ chức, cá nhân đang có nhà ở cho người lao động thuê để ở từ trước ngày Quy định này thì phải có kế hoạch sửa chữa, cải tạo theo thủ tục sau:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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 ở.**

Người thuê nhà để ở có trách nhiệm sau đây:

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.

### **Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.**

1. Sở Xây dựng là cơ quan giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thực hiện thường xuyên việc kiểm tra và xử lý những trường hợp vi phạm Quy định trên theo từng địa bàn cụ thể;

b) 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.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hướng dẫn, phổ biến và kiểm tra việc thực hiện Quy định, đồng thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn hướng dẫn kiểm tra 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 trên;

b) Sáu tháng một lần báo cáo tình hình nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành chức năng và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn 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 để ở.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

a) Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến Quy định này; thường xuyên kiểm tra đôn đốc 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.

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố 6 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 10: Điều khoản thi hành.**

1. Sở Xây dựng, các sở, ban, ngành có liên quan, UBND huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn triển khai thực hiện Quy định này.

2. Các cơ quan thông tin đại chúng, các ngành các cấp trong tỉnh có trách nhiệm tuyên truyền phổ biến quy định đến nhân dân, đặc biệt là các khu vực có nhiều nhà ở cho thuê.

3. Trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc thì UBND các cấp, các sở, ban, ngành có văn bản phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh kịp thời bổ sung điều chỉnh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Duy Việt**