

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy chế quản lý nhà cho người lao động
thuê ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Quyết định số 17/2006//QĐ-BXD ngày 07/06/2006 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định tạm thời về điều kiện tối thiểu của nhà cho người lao động thuê ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 343/TTr-SXD ngày 18/5/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý nhà cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

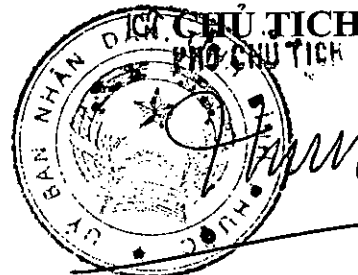
Điều 2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban ngành; Chủ tịch UBND cấp huyện; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- VP Chính Phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, PCT;
- Như điều 2;
- L ĐVP, P. KTN;
- Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT. (Trung) 12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Nguyễn Huy Phong

QUY CHẾ

Quản lý nhà cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 15 /2012/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 5 năm 2012 của UBND tỉnh Bình Phước)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các điều kiện tối thiểu đối với một phòng ở, một nhà ở và đối với khu nhà ở cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, học sinh, sinh viên các trường đào tạo, dạy nghề, người làm việc trong các cơ quan nhà nước, người lao động tự do (sau đây gọi chung là người lao động) thuê ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có nhà ở cho các đối tượng quy định tại Điều 1 của Quy chế này thuê ở.
2. Quy chế này không áp dụng đối với nhà ở cho thuê xây dựng theo quy định của Luật Nhà ở.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về khu đất xây dựng:

1. Phải đảm bảo không thuộc khu vực cấm xây dựng theo quy định; 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. Nằm ngoài khu vực cần bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Trong trường hợp xây dựng nhà cho người lao động thuê ở trên đất thổ cư (diện tích nhà nhỏ hơn diện tích đất thổ cư) thì không cần phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất sản xuất kinh doanh trước khi lập hồ sơ xin phép xây dựng.

Điều 4. Quy định về quy hoạch, kiến trúc xây dựng

1. 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.

2. Đối với khu nhà ở thì mật độ xây dựng tối đa không quá 70% tổng diện tích khu đất.

3. Diện tích sử dụng mỗi phòng ở không được nhỏ hơn $12m^2$ (nếu có nhà vệ sinh trong phòng) và $9m^2$ (nếu không có nhà vệ sinh trong phòng); chiều rộng thông thuỷ của phòng không nhỏ hơn 2,4m; chiều cao thông thuỷ của phòng ở chỗ thấp nhất không nhỏ hơn 2,7m. Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người thuê ở ở không nhỏ hơn $3m^2$ (không tính diện tích khu phụ).

4. 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.

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. Trường hợp nhà vệ sinh chung phải có khu vệ sinh nam, nữ riêng biệt. Mỗi khu nhà vệ sinh chung phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu gồm 01 cầu vệ sinh, 01 nhà tắm (tối đa phục vụ 10 cho người).

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

7. Khoảng cách giữa hai mép mái mặt trước của 2 dãy nhà song song đối diện không nhỏ hơn 2,7m, 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.

8. Trong khu nhà ở cho thuê có từ 10 phòng trở lên hoặc số người thuê lớn hơn 30 người phải đảm bảo có diện tích cây xanh hoặc khoảng trống tối thiểu $2m^2$ /người

Điều 5. Quy định về điều kiện kết cấu, vật liệu xây dựng

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, đảm bảo không bị ngập, đọng nước trong mùa mưa lũ.

3. Tường bao che và tường ngăn các phòng phải được làm bằng vật liệu bền chắc đảm bảo khả năng chịu lực, độ bền theo thời gian, 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 hoặc sơn nước

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



Điều 6. Quy định về điều kiện phòng cháy chữa cháy

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

2. Phải có bể chứa nước phục vụ chữa cháy (đối với khu nhà ở), bình chữa cháy và các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

3. Mỗi khu nhà ở phải có bản nội quy PCCC treo ở nơi dễ thấy.

Điều 7. Quy định về tiện nghi sử dụng

1. Về cấp điện:

a) 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;

b) Phải có đèn đủ ánh sáng chung cho cả phòng (đảm bảo độ rọi tối thiểu 50 lux); mỗi phòng ở tối thiểu phải có 1 quạt trần hoặc quạt treo tường, 01 ổ cắm điện, phải có cầu dao tổng cho toàn nhà và 01 cầu dao tự động ở mỗi phòng;

c) Chủ nhà cho thuê phải có trách nhiệm mua giá điện bậc thang để bán điện cho người lao động thuê để ở theo quy định tại thông tư số 42/2011/TT-BCT ngày 19/12/2011 của Bộ Công thương.

2. Về cấp, thoát nước:

a) 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. Bể chứa nước sạch phải bảo đảm cách bể tự hoại tối thiểu 5m;

b) Nước thải nhà vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại được xây dựng đúng quy cách. Hệ thống thoát nước dùng đường ống kín hoặc mương có nắp đậy nối với hệ thống thoát nước chung. Trong trường hợp chưa có hệ thống thoát nước chung thì tạm thời xây dựng bể chứa nước thải để thẩm thấu tự nhiên, đảm bảo không được chảy tràn lan ảnh hưởng môi trường;

3. Về vệ sinh môi trường: 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.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho thuê

1. Các tổ chức, cá nhân khi kinh doanh nhà cho thuê thì phải được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh.

2. Kể từ ngày Quy chế 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 chế 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 cho trên 15 người thuê, hoặc có trên 50m² diện tích sàn xây dựng, nếu xây xong mà không đảm bảo các quy định tại Quy chế này thì không được cho người lao động thuê để ở.

3. Các tổ chức, cá nhân đang có nhà ở cho người lao động thuê để ở từ trước ngày Quy chế này có hiệu lực phải kiểm tra, đối chiếu với các quy định tại Quy chế 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 chế 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.

4. Thời gian hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa lại nhà ở để bảo đảm các điều kiện theo Quy chế này chậm nhất là 01 năm kể từ ngày quy định này có hiệu lực. Sau thời điểm trên, 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. 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. 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.

7. Phải thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh, trật tự, tạm trú tạm vắng, về môi trường, phòng chống cháy nổ, phòng chống tệ nạn xã hội và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định.

Điều 9. Trách nhiệm 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.

Điều 10. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Hướng dẫn, đôn đốc UBND các huyện, thị xã thực hiện thường xuyên việc kiểm tra và xử lý những trường hợp vi phạm Quy chế trên từng địa bàn cụ thể.

2. 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.

Điều 11. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

1. Hướng dẫn, phổ biến và kiểm tra việc thực hiện Quy chế này và đồng thời chỉ đạo các UBND xã, phường, thị trấn 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 trên.

2. Hướng dẫn việc cấp phép, đăng ký kinh doanh đồng thời tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây nhà cho người lao động thuê để ở thực hiện các thủ tục được nhanh chóng, tiện lợi.

3. Báo cáo Sở Xây dựng định kỳ, 6 tháng một lần về tình hình nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn.

4. Phối hợp với các Sở, ban ngành chức năng và UBND 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 để ở.

Điều 12. Trách nhiệm của UBND cấp Xã

1. Có trách nhiệm tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến Quy chế 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.

2. Báo cáo UBND cấp huyện 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 13. Điều khoản thi hành

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

2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND cấp huyện triển khai thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện có những khó khăn, vướng mắc kịp thời đề xuất bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với tình hình thực tế./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Nguyễn Huy Phong