

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 08 /2023/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 3 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở  
cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản số 413/SXD-QLXD ngày 15 tháng 02 năm 2023 và Tờ trình số 144/TTr-SXD ngày 06 tháng 10 năm 2022.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2023.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Lao động - Thương binh

và Xã hội, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Văn phòng Chính phủ;
  - Bộ Xây dựng (*Báo cáo*);
  - Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
  - Thường trực Tỉnh ủy; Thường trực HĐND tỉnh;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
  - Ủy ban MTTQVN tỉnh;
  - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
  - Tòa án nhân dân tỉnh;
  - Sở Tư pháp;
  - Các Báo, Đài;
  - Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh (KTN);
  - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
  - Lưu: VT, KTN, Tan ( 40 bản)
- <F:\2023\UBTV\Tham mưu XD\>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Võ Tấn Đức**





## QUY ĐỊNH

**Tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

(Kèm theo Quyết định số 08 /2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

##### 1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định này quy định quyền và trách nhiệm của 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 do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh.

b) Quy định này quy định cụ thể các tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp, các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, người lao động có thu nhập thấp và người lao động chưa có việc làm (sau đây gọi chung là người lao động) thuê để ở.

##### 2. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và 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 trên địa bàn tỉnh.

b) Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp phát triển nhà ở thương mại, phát triển nhà ở xã hội, phát triển nhà ở công vụ, phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư và các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án theo quy định của Luật Nhà ở.

#### Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Nhà ở cho người lao động thuê để ở: Là phòng ở, nhà ở được xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp để làm nơi cho người lao động thuê để ở.

2. Người lao động thuê để ở: Là những công nhân, người đang làm việc tại các doanh nghiệp, xí nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, người lao động có thu nhập thấp và người lao động chưa có việc làm.





## Chương II

### TIÊU CHUẨN TỐI THIỂU VỀ CƠ SỞ VẬT CHẤT CỦA NHÀ Ở DO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

#### **Điều 3. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**

Mỗi phòng ở của nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau:

1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn  $12 \text{ m}^2$  (bao gồm cả khu vệ sinh); chiều rộng thông thủy của phòng tối thiểu không dưới 2,40 m; chiều cao thông thủy của phòng ở chỗ thấp nhất không dưới 2,70 m (trường hợp có bố trí gác lửng thì chiều cao thông thủy không gian bên trên và bên dưới gác lửng phải  $\geq 2,4 \text{ m}$ ).

2. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn  $5 \text{ m}^2$  cho một người (chưa 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 ô cửa (cửa đi, cửa sổ, ô lấy sáng) so với diện tích sàn của phòng ở, căn hộ ở phải đảm bảo không nhỏ hơn 1:8 và không lớn hơn 1:5. Cửa đi phải có chiều rộng tối thiểu 0,8 m, chiều cao tối thiểu 1,9 m. Cửa đi phải có chốt khóa, cửa sổ phải có chấn song đảm bảo an toàn, an ninh trong sử dụng.

4. Phải có đèn đủ ánh sáng chung cho cả phòng (đảm bảo độ rọi tối thiểu 100 lux); mỗi phòng ở phải có tối thiểu 02 ổ cắm trong phòng; mỗi phòng ở phải có riêng 01 aptomat và phải được lắp đặt 01 công tơ điện (công tơ được kiểm định theo quy định).

5. Nếu 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 4. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với nhà ở**

Nhà ở cho người lao động thuê phải tuân thủ các quy định về phòng ở nêu tại Điều 3 của Quy định này, đồng thời phải đảm bảo các quy định sau:

1. Nhà phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu  $25 \text{ m}^2$  (bao gồm cả khu vệ sinh).

2. Móng nhà phải được xây dựng bằng vật liệu bền chắc, đủ khả năng chịu tải toàn nhà, chống thấm lên tường.

3. Nền nhà phải được lát gạch. Độ cao của nền nhà phải cao hơn mặt đường vào nhà tối thiểu là 0,3 m và cao hơn mặt sân, hè tối thiểu 0,15 m.

4. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.



5. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột. Trường hợp lợp tôn phải có trần chống nóng, chống ồn.

6. Cấp nước sinh hoạt: Bảo đảm cung cấp nước đủ lưu lượng và hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

7. 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. 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. Nước thải từ xí, tiểu phải được xử lý qua bể tự hoại (*bể tự hoại xây dựng theo đúng quy cách*).

9. Đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy: Tuân thủ theo Quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ và nhà ở kết hợp sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 5. Tiêu chuẩn 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 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 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 đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

4. Chiều rộng thông thủy của đường tối thiểu 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.

5. Đường dây cấp điện cho khu nhà phải đảm bảo an toàn theo quy định của ngành điện; phải có đèn chiếu sáng hành lang chung ngoài nhà đảm bảo đủ ánh sáng khi đi lại.

6. Khoảng cách giữa hai mặt trước của 02 dãy nhà song song đối diện không nhỏ hơn 2,6 m; khoảng cách từ mặt trước của nhà đến mặt sau của nhà đối diện hoặc một bức tường đối diện không nhỏ hơn 2,0 m, khoảng cách giữa hai mặt sau của 02 nhà song song không nhỏ hơn 2,0 m.

7. Trong khu nhà cho thuê có từ 10 phòng trở lên, phải bảo đảm có diện tích cây xanh hoặc khoảng trống tối thiểu 01 m<sup>2</sup>/người.

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





### **Chương III**

## **TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN**

### **Điều 6. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân có nhà cho người lao động thuê để ở**

1. Kể từ ngày Quy định này có hiệu lực, các hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng mới nhà ở cho người lao động thuê để ở phải đảm bảo các tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất quy định tại Quy định này.

2. Các hộ gia đình, 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 các quy định tại Quy định 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 định này.

### **Điều 7. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước**

#### **1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

Sở Xây dựng căn cứ vào những nội dung tại Quy định này phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố và Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở trong việc chấp hành nghiêm chỉnh Quy định này và các quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố**

a) Có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, theo dõi việc đầu tư xây dựng theo đúng Quy định đối với công trình thuộc thẩm quyền cấp phép xây dựng; đồng thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã 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 của Quy định này.

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) hàng năm về tình hình nhà ở của hộ gia đình, cá nhân cho người lao động thuê để ở trên địa bàn; phát hiện, giải quyết các vướng mắc phát sinh thuộc thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý kịp thời.

c) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hàng năm phải có kế hoạch kiểm tra các khu nhà ở cho người lao động thuê để ở của các hộ gia đình, cá nhân xây dựng đối với các khu chưa đảm bảo điều kiện tối thiểu để có giải pháp khuyến khích, tuyên truyền, hỗ trợ thực hiện sửa chữa cải tạo lại, nâng cấp cho phù hợp, đảm bảo theo quy định.

d) Phối hợp với các sở, ban, ngành chức năng và Ủy ban nhân dân 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.

#### **3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã**

a) Có trách nhiệm tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến Quy định này; đơn đốc kiểm tra các 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 cấp huyện, thành phố định kỳ hàng năm về tình hình nhà ở của hộ gia đình, cá nhân 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.

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố, các cơ quan có liên quan thực hiện chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng, cải tạo, nâng cấp nhà cho người lao động thuê để ở.

### **Điều 8. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.