

BỘ XÂY DỰNG
Số: 13/2009/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2009

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này điều chỉnh các nội dung có liên quan đến việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên theo quy định của Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, nhà ở công nhân khu công nghiệp theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Học sinh, sinh viên, học viên cao học, nghiên cứu sinh (sau đây gọi chung là sinh viên) tại các cơ sở đào tạo;
- Công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, cụm công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp (sau đây gọi chung là công nhân khu công nghiệp);
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cho thuê và quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Chương II

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ, QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ Ở SINH VIÊN

Điều 3. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở sinh viên

1. Đối tượng:

Là sinh viên tại các cơ sở đào tạo có nhu cầu thuê nhà ở. Trường hợp không đủ chỗ bố trí theo nhu cầu thì việc sắp xếp cho thuê nhà ở được thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau:

- a) Sinh viên ngoại tỉnh;
- b) Sinh viên mà gia đình thuộc diện xoá đói, giảm nghèo theo quy định của Nhà nước;
- c) Sinh viên học giỏi;
- d) Sinh viên năm đầu tiên.

2. Trong trường hợp có nhiều sinh viên cùng thuộc diện ưu tiên nêu tại khoản 1 Điều này thì tiếp tục xét duyệt theo thứ tự sau:

- a) Sinh viên là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh;
- b) Sinh viên là con liệt sỹ;
- c) Sinh viên là con thương binh và bệnh binh đã xếp hạng (xét theo thứ tự xếp hạng);
- d) Sinh viên là người dân tộc thiểu số;
- đ) Sinh viên nữ.

3. Điều kiện:

Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn đề nghị theo mẫu quy định tại Phụ lục số 1a của Thông tư này, cam kết trả tiền thuê nhà đầy đủ, đúng thời hạn và tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở cho thuê. Trong đơn đề nghị phải có xác nhận là sinh viên của cơ sở đào tạo.

Đối tượng nêu tại điểm b khoản 1 Điều này phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đăng ký hộ khẩu thường trú. Đối tượng nêu tại điểm a, b và c khoản 2 Điều này phải có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên đó. Đối tượng nêu tại điểm c và d khoản 1 Điều này phải có xác nhận của cơ sở đào tạo. Đối tượng nêu tại điểm a khoản 1 và điểm đ khoản 2 Điều này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên căn cứ vào đơn đề nghị thuê nhà để xác định.

Điều 4. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở sinh viên

- 1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên có trách nhiệm thông báo cho các cơ sở đào tạo và trên phương tiện thông tin đại chúng về địa điểm, số lượng chỗ ở, địa chỉ nhận đơn và thời hạn nhận đơn.
- 2. Cơ sở đào tạo thông báo cho sinh viên biết tại các kì thi tuyển sinh (niêm yết tại cơ sở đào tạo hoặc thông qua hoạt động của sinh viên tình nguyện) và trong giấy báo nhập học về các thông tin liên quan đến việc thuê nhà ở sinh viên (các nội dung như địa điểm nhà ở, điện thoại và trang web).
- 3. Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở gửi đơn đề nghị có xác nhận hoặc kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc diện ưu tiên (nếu có) đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở để được xem xét cho thuê.
- 4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên sắp xếp danh sách sinh viên theo thứ tự ưu tiên để thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở đảm bảo đúng đối tượng và điều kiện theo quy định, trường hợp không bố trí đủ theo nhu cầu thì có thể hướng dẫn sinh viên liên hệ với đơn vị khác để thuê nhà ở.

Điều 5. Hợp đồng cho thuê nhà ở sinh viên

Việc thuê nhà ở sinh viên phải được lập thành hợp đồng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 1b của Thông tư này.

Điều 6. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở sinh viên

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên

Chủ đầu tư dự án có thể trực tiếp thực hiện hoặc thuê hoặc uỷ thác hoặc thành lập đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

Trong hoạt động cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, đơn vị quản lý vận hành được hưởng các chế độ như đối với đơn vị hoạt động dịch vụ công ích.

2. Ban tự quản nhà ở sinh viên

Ban tự quản do Hội nghị sinh viên hàng năm trong khu nhà ở bầu ra và được đơn vị quản lý vận hành ra quyết định công nhận. Thành phần Ban tự quản bao gồm đại diện các sinh viên thuê nhà ở và đại diện Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Sinh viên do các cơ sở đào tạo giới thiệu.

3. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên, Ban tự quản nhà ở sinh viên được quy định tại Điều 8 của Thông tư này.

Điều 7. Quy định về quản lý vận hành nhà ở sinh viên

1. Nguyên tắc quản lý vận hành

a) Nhà ở sinh viên phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình quản lý vận hành; không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng;

b) Nhà ở sinh viên phải được đảm bảo an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường;

c) Các trang thiết bị của nhà ở sinh viên phải được đảm bảo về yêu cầu ở, học tập, sinh hoạt bình thường của sinh viên;

d) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành trực tiếp thu phí sử dụng các dịch vụ hạ tầng như điện, nước, trông giữ tài sản, internet thì phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh trong hoạt động thu phí này.

2. Khai thác vận hành nhà ở sinh viên

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc khai thác vận hành nhà ở sinh viên. Việc khai thác vận hành nhà ở phải đảm bảo nguyên tắc sử dụng đúng mục đích và tạo điều kiện thuận lợi cho việc sinh hoạt ăn, ở của sinh viên;

b) Đối với các diện tích được phép kinh doanh (được ghi rõ trong dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và các diện tích dư thừa (sau khi đã bố trí, sắp xếp đủ chỗ ở cho sinh viên thuê) thì được sử dụng để kinh doanh. Kinh phí thu được do hoạt động kinh doanh này được dùng để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở.

3. Bảo hành nhà ở sinh viên

Việc bảo hành nhà ở được thực hiện theo cam kết trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và đơn vị thi công xây dựng, đơn vị cung ứng thiết bị và đảm bảo theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở.

4. Bảo trì nhà ở sinh viên

Bảo trì nhà ở bao gồm duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện việc bảo trì nhà ở.

5. Lưu trữ hồ sơ nhà ở sinh viên

a) Chủ đầu tư nhà ở có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 66 của Luật Nhà ở và giao bản sao hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý vận hành.

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm lưu trữ bản sao bản vẽ hoàn công và các hồ sơ có liên quan đến quá trình quản lý vận hành, bảo hành và bảo trì nhà ở.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban tự quản nhà ở sinh viên

1. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành

a) Tiếp nhận nhà ở sinh viên từ chủ đầu tư để quản lý cho thuê, quản lý vận hành nhà ở đó (bao gồm nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ phục vụ nhà ở);

b) Tổng hợp danh sách sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở và sắp xếp cho thuê theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 của Thông tư này;

c) Ký kết hợp đồng cho thuê đảm bảo đúng đối tượng theo quy định và cấp thẻ ra vào cho sinh viên đó; thu tiền thuê nhà ở; thanh lý hợp đồng cho thuê; chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc những trường hợp sinh viên không còn là đối tượng thuê nhà ở;

d) Xây dựng và ban hành nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, thông báo công khai để sinh viên thuê nhà và các tổ chức, cá nhân liên quan biết; kiểm tra đôn đốc việc thực hiện nội quy;

đ) Trực tiếp thực hiện hoặc ký kết với tổ chức, cá nhân để cung cấp các dịch vụ trong nhà ở;

e) Khai thác kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật để tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhà ở sinh viên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Thông tư này;

g) Xây dựng kế hoạch bảo trì nhà ở và tổ chức thực hiện việc bảo trì nhà ở sinh viên theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Thông tư này;

h) Trực tiếp kiểm tra và chỉ đạo Ban tự quản kiểm tra việc ăn ở, sinh hoạt của sinh viên; phối hợp với các đoàn thể trong cơ sở đào tạo, địa phương tổ chức các hoạt động phục vụ đời sống văn hoá, tinh thần cho sinh viên;

i) Tổ chức đăng ký tạm trú cho sinh viên và tổ chức trực khu nhà ở 24 giờ trong ngày;

k) Phối hợp với cơ quan y tế, cơ quan phòng cháy, chữa cháy, cơ sở đào tạo và chính quyền địa phương, công an khu vực để thực hiện các công tác về phòng chống dịch bệnh, phòng cháy, chữa cháy và đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội cho khu nhà ở;

l) Định kỳ 06 tháng và hàng năm gửi báo cáo cho chủ đầu tư về tình hình quản lý vận hành nhà ở.

2. Quyền và trách nhiệm của Ban tự quản nhà ở sinh viên

a) Tuyên truyền, vận động việc chấp hành nội quy sử dụng nhà ở; ngăn ngừa và báo cáo kịp thời với đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm xảy ra trong khu nhà ở;

b) Tổ chức các hoạt động giữ gìn vệ sinh môi trường và hoạt động văn hoá, thể dục thể thao trong khu nhà ở;

c) Định kỳ hàng tháng, Ban tự quản nhà ở có trách nhiệm báo cáo với đơn vị quản lý vận hành nhà ở về tình hình chung và phản ánh những kiến nghị, đề xuất của sinh viên thuê nhà về những vấn đề liên quan đến quản lý vận hành

nhà ở.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của sinh viên thuê nhà ở

1. Quyền của sinh viên thuê nhà ở

- a) Được sử dụng chỗ ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo đúng hợp đồng thuê;
- b) Yêu cầu đơn vị quản lý vận hành sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở đang thuê;
- c) Được gia hạn hợp đồng hoặc ký tiếp hợp đồng thuê nếu vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được bố trí thuê nhà ở sinh viên;
- d) Tham gia các hoạt động thể thao, văn hoá trong khu nhà ở.

2. Nghĩa vụ của sinh viên thuê nhà ở

- a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong hợp đồng thuê nhà ở;
- b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra;
- c) Trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng; thanh toán đầy đủ đúng thời hạn các chi phí sử dụng điện, nước và các dịch vụ khác;
- d) Chấp hành đầy đủ những quy định trong nội quy sử dụng nhà ở sinh viên;
- đ) Trả lại chỗ ở cho đơn vị quản lý vận hành khi chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định.

Điều 10. Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở sinh viên

- 1. Tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở sinh viên;
- 2. Chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại phần diện tích đã thuê;
- 3. Đưa người khác vào ở trong phòng ở thuê của mình; tiếp khách trong phòng quá giờ quy định;
- 4. Tạo ra hoặc tàng trữ, sử dụng các loại vũ khí, pháo nổ, chất nổ, chất gây cháy, hoá chất độc hại; tạo ra hoặc tàng trữ, sử dụng dưới mọi hình thức các chất ma tuý và các chế phẩm độc hại;
- 5. Tàng trữ, lưu hành hoặc truyền bá phim ảnh, băng đĩa hình, băng đĩa nhạc và các văn hoá phẩm có nội dung không lành mạnh theo quy định của pháp luật;
- 6. Tổ chức hoặc tham gia các hoạt động đánh bạc, số đề, mại dâm dưới bất cứ hình thức nào;
- 7. Có hành động, tác phong thiếu văn hoá; tụ tập gây rối mất trật tự trị an dưới bất kỳ hình thức nào; gây ô nhiễm môi trường; gây tiếng ồn vượt quá mức quy định;
- 8. Cời nói, chiếm dụng diện tích, không gian phần sử dụng chung; phá hoại hoặc tự ý sử dụng diện tích sử dụng chung, tài sản công trong khu nhà ở trái mục đích quy định;
- 9. Nuôi gia súc, gia cầm trong phòng ở, khu nhà ở.

Chương III

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ, QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 11. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở công nhân