

**PHẦN VĂN BẢN KHÁC****VĂN BẢN HỢP NHẤT**

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

**THÔNG TƯ**

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

Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2009, được sửa đổi, bổ sung bởi: Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

*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<sup>1</sup>:*

<sup>1</sup> Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013, có căn cứ ban hành như sau:

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.*

## **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**

1. Học sinh, sinh viên, học viên cao học, nghiên cứu sinh (sau đây gọi chung là sinh viên) tại các cơ sở đào tạo;
2. 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);
3. 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<sup>2</sup> (được bãi bỏ)**

#### **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**

##### **1. Đối tượng:**

Là công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu thuê nhà ở cho bản thân. 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) Công nhân là người ngoại tỉnh có hợp đồng lao động tại khu công nghiệp, nơi có dự án nhà ở công nhân;
- b) Công nhân có thu nhập thấp (có mức thu nhập dưới mức thu nhập bình quân của công nhân trong doanh nghiệp);
- c) Công nhân chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình là nhà ở tạm bợ (nhà tranh tre, nứa lá).

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

- a) Công nhân là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh;

<sup>2</sup> Chương này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013

- b) Công nhân là con liệt sỹ;
- c) Công nhân là con thương binh và bệnh binh đã xếp hạng (xét theo thứ tự xếp hạng);
- d) Công nhân là người dân tộc thiểu số;
- đ) Công nhân có hợp đồng lao động không thời hạn;
- e) Công nhân có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích ở bình quân dưới 5m<sup>2</sup>/người;
- g) Công nhân nữ.

### 3. Điều kiện:

Công nhân có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn theo mẫu quy định tại Phụ lục số 2a 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 công nhân của doanh nghiệp.

Đối tượng nêu tại điểm a, b khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều này phải có xác nhận của doanh nghiệp; đối tượng nêu tại điểm c khoản 1 và điểm e khoản 2 Điều này phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; đối tượng quy định tại điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này phải có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên đó; đối tượng quy định tại điểm g khoản 2 Điều này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở công nhân căn cứ vào đơn đề nghị thuê nhà để xác định.

### **Điều 12. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở công nhân**

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công nhân có trách nhiệm thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về địa điểm, số lượng chỗ ở, địa chỉ nhận đơn và thời hạn nhận đơn và trang web (nếu có). Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở được thực hiện như sau:

1. Đối với trường hợp đơn vị quản lý vận hành ký hợp đồng thuê trực tiếp với công nhân:

a) Công nhân có nhu cầu thuê nhà ở gửi đơn đề nghị có xác nhận hoặc kèm theo giấy tờ xác nhận thuộc diện ưu tiên (nếu có) đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở để được xem xét cho thuê.

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sắp xếp danh sách công nhân 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 công nhân liên hệ với đơn vị khác để thuê nhà ở.

2. Đối với trường hợp đơn vị quản lý vận hành ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở với doanh nghiệp để doanh nghiệp đó bố trí cho công nhân của mình:

a) Doanh nghiệp thông báo cho công nhân những quy định về đối tượng, điều kiện thuê nhà ở. Công nhân có nhu cầu thuê nhà ở gửi đơn đề nghị có xác nhận

hoặc kèm theo giấy tờ xác nhận thuộc diện ưu tiên (nếu có) cho doanh nghiệp, nơi công nhân làm việc để được xem xét cho thuê.

b) Doanh nghiệp đăng ký số lượng công nhân đã được xét duyệt với đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

c) Đơn vị quản lý vận hành căn cứ số lượng nhà ở để thông báo cho doanh nghiệp biết và thực hiện ký kết hợp đồng.

d) Doanh nghiệp thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở đối với từng công nhân và chuyển giao danh sách, sơ đồ vị trí có gắn ảnh của công nhân cho đơn vị quản lý vận hành.

### **Điều 13. Hợp đồng cho thuê nhà ở công nhân**

1. Trường hợp công nhân trực tiếp thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành thì hợp đồng thuê nhà thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục số 2b của Thông tư này.

2. Trường hợp doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì doanh nghiệp phải ký kết hợp đồng cho thuê lại với công nhân theo các nguyên tắc nêu tại hợp đồng mẫu quy định tại phụ lục số 2b của Thông tư này. Hợp đồng thuê nhà ở giữa doanh nghiệp với đơn vị quản lý vận hành thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và phải đảm bảo các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Doanh nghiệp thuê nhà ở công nhân phải cam kết việc bố trí, sử dụng nhà ở đúng đối tượng, đúng mục đích; thông báo cho công nhân biết nội quy sử dụng nhà ở công nhân; chuyển danh sách, vị trí sơ đồ chỗ ở của từng công nhân thuê nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành để theo dõi, quản lý;

b) Đơn vị quản lý vận hành chịu trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành, bảo trì nhà ở; ban hành nội quy sử dụng nhà ở công nhân, kiểm tra, đôn đốc việc chấp hành nội quy này;

c) Doanh nghiệp và đơn vị quản lý vận hành phải có sự phối hợp chặt chẽ trong quá trình quản lý vận hành nhà ở; hai bên phải có thỏa thuận cụ thể để giải quyết đối với những trường hợp công nhân của doanh nghiệp vi phạm quy định trong sử dụng nhà ở.

### **Điều 14. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở công nhân**

#### **1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công nhân**

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 để thực hiện việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở công nhân.

Trong hoạt động cho thuê, quản lý vận hành nhà ở công nhân, 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 công nhân**

Ban tự quản do công nhân 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 công nhân thuê nhà ở và đại diện Công đoàn, đại diện Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ

Chí Minh do tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên trong các doanh nghiệp có công nhân thuê nhà giới thiệu.

3. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban tự quản nhà ở công nhân được quy định tại Điều 16 của Thông tư này.

### **Điều 15. Quy định về quản lý vận hành nhà ở công nhân**

#### **1. Nguyên tắc quản lý vận hành**

a) Nhà ở công nhân phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình quản lý sử dụng, khai thác vận hành; không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng;

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

c) Các trang thiết bị của nhà ở phải được đảm bảo về yêu cầu sinh hoạt bình thường của công nhân;

d) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở 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 công nhân**

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc khai thác vận hành nhà ở công nhân. 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 của công nhân.

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 công nhân 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 công nhân.

#### **3. Bảo hành nhà ở công nhân**

Việc bảo hành nhà ở công nhân 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 công nhân**

Bảo trì nhà ở công nhân 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 công nhân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bảo trì nhà ở.

#### **5. Lưu trữ hồ sơ**

a) Chủ đầu tư nhà ở công nhân có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở công nhân 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 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 16. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban tự quản nhà ở công nhân****1. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành**

a) Tiếp nhận nhà ở công nhân 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, hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ phục vụ nhà ở công nhân);

b) Tổng hợp danh sách công nhân có nhu cầu thuê nhà ở và sắp xếp cho thuê theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Thông tư này;

c) Ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở đảm bảo đúng đối tượng theo quy định hoặc ký kết hợp đồng với doanh nghiệp trong trường hợp doanh nghiệp trực tiếp thuê nhà để bố trí cho công nhân; cấp thẻ ra vào cho công nhân; 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 công nhân không còn là đối tượng thuê nhà ở;

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

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 và bảo trì nhà ở công nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 15 của Thông tư này;

g) Xây dựng kế hoạch bảo trì nhà ở công nhân và tổ chức thực hiện việc bảo trì nhà ở công nhân theo quy định tại khoản 4 Điều 15 của Thông tư này;

h) Kiểm tra việc ăn ở, sinh hoạt cho công nhân; phối hợp với các đoàn thể trong doanh nghiệp, địa phương tổ chức các hoạt động phục vụ đời sống văn hoá, tinh thần cho công nhân;

i) Tổ chức đăng ký tạm trú cho công nhân 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, 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 công nhân;

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

**2. Quyền và trách nhiệm của Ban tự quản**

a) Tuyên truyền, vận động và đôn đốc, kiểm tra việc chấp hành nội quy sử dụng nhà ở công nhân; 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 hóa thể thao khu nhà ở;

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

### **Điều 17. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp**

1. Thông báo cho công nhân biết những quy định về đối tượng, điều kiện cho thuê nhà ở; xác nhận vào đơn đề nghị thuê nhà ở của công nhân.

2. Trường hợp doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân thì doanh nghiệp trực tiếp ký kết hợp đồng thuê nhà ở với công nhân đảm bảo đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 11 của Thông tư này; thu tiền thuê nhà ở trực tiếp hoặc khấu trừ vào lương của công nhân; chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở; thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành để trực tiếp thực hiện một hoặc một số công việc liên quan đến quản lý vận hành như bảo vệ, vệ sinh hoặc dịch vụ khác phục vụ cho công nhân của doanh nghiệp.

Khuyến khích các doanh nghiệp trong khu công nghiệp hỗ trợ tiền thuê nhà ở, chi phí điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác để tạo điều kiện sống tốt hơn cho công nhân thuê nhà ở.

### **Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của công nhân thuê nhà ở**

1. Quyền của công nhân 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 thuê nhà ở công nhân.

2. Nghĩa vụ của công nhân thuê nhà ở

a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong hợp đồng thuê nhà ở công nhân;

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 (đối với trường hợp trả tiền thuê nhà trực tiếp) 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 công nhân;

đ) Trả lại chỗ ở cho đơn vị quản lý vận hành khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định.

### **Điều 19. Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở công nhân**

1. Tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở công nhân;

2. Chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại phần diện tích đã thuê trong hợp đồng thuê nhà ở;

3. Đưa người khác vào ở trong phòng 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, hóa chất độc hại; tạo ra hoặc tàng trữ, sử dụng dưới mọi hình thức các chất kích thích như thuốc phiện và các chế phẩm;

5. Tàng trữ, lưu hành hoặc truyền bá phim ảnh, băng đĩa hình, băng đĩa nhạc và các văn hóa 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 hóa; 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. Cơi nới, 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 sinh viên trái mục đích quy định;

9. Nuôi gia súc, gia cầm trong phòng ở, khu nhà ở.

## **Chương IV GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

### **Điều 20. Giải quyết tranh chấp**

Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà ở theo quy định của Thông tư này thì xử lý theo pháp luật về hợp đồng dân sự.

### **Điều 21. Xử lý vi phạm**

1. Xử lý các hành vi vi phạm Thông tư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà ở.

2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với các quy định về cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

## **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 22. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Quy định cụ thể và công bố công khai đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân trên phạm vi địa bàn.

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân;



c) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện công tác quản lý việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân theo định kỳ 06 tháng và hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện quản lý cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân; kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm;

b) Phối hợp với các cơ sở đào tạo, doanh nghiệp trong khu công nghiệp để kiểm tra, đôn đốc đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công nhân thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư này;

c) Theo dõi và tổng hợp tình hình quản lý cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân để báo cáo với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất.

3. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra tình hình triển khai thực hiện Thông tư này; tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo định kỳ và kiến nghị việc sửa đổi, bổ sung để Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành theo thẩm quyền hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

### **Điều 23. Hiệu lực thi hành<sup>3</sup>**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2009.

2. Đối với nhà ở của các cá nhân, tổ chức đầu tư xây dựng cho các đối tượng là sinh viên, công nhân trong nước không thuộc diện điều chỉnh của Thông tư này và

<sup>3</sup> Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013 quy định như sau:

#### **“Điều 46. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

2. Bãi bỏ Thông tư số 17/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Các quy định tại Chương II (gồm các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và Điều 10) và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở sinh viên nêu tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, Phụ lục số 01a, 01b ban hành kèm theo Thông tư số 13/2009/TT-BXD;

b) Các Điều 14, 15, 16, 17 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

4. Các quy định về quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nêu trong các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà khác với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định./”

nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân nước ngoài thuê thì có thể căn cứ vào những nguyên tắc quy định tại Thông tư này để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở.

3. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các địa phương gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng phát triển Việt Nam;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu VP, PC, Cục QLN (5b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Trần Nam**

**BỘ XÂY DỰNG**

Số: 08/VBHN-BXD

**XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2014*

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Trần Nam**

**Phụ lục số 1a. Mẫu đơn đề nghị thuê nhà ở sinh viên<sup>4</sup>**  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009*  
*của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên*  
*và nhà ở công nhân khu công nghiệp)*

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN**

Kính gửi:.....<sup>(1)</sup>

Tên tôi là:..... Nam/Nữ  
 CMND số..... cấp ngày.../.../....., nơi cấp.....  
 Có hộ khẩu thường trú tại:.....  
 Là sinh viên, học sinh năm thứ..... lớp..... khóa..... ngành  
 (khoa)..... trường.....  
 Số thẻ sinh viên, học sinh (nếu có):.....  
 Đối tượng ưu tiên (nếu có)<sup>(2)</sup>:.....  
 Tôi làm đơn này đề nghị..... xét duyệt  
 cho tôi được thuê nhà ở sinh viên (ghi rõ tên khu nhà ở sinh viên).....

Tôi đã đọc Bản nội quy sử dụng nhà ở sinh viên và cam kết tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, cam kết trả tiền thuê nhà đầy đủ, đúng thời hạn khi được thuê nhà ở.

Tôi cam đoan những lời kê khai trong đơn là đúng sự thật, tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

**Xác nhận của cơ sở đào tạo<sup>(3)</sup>**  
*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký, đóng dấu)*

....., ngày..... tháng..... năm.....  
**Người viết đơn**  
*(Ký và ghi rõ họ tên)*

<sup>(1)</sup> Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên

<sup>(2)</sup> Ghi rõ thuộc đối tượng ưu tiên quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 của Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng;

<sup>(3)</sup> Xác nhận là sinh viên thuộc trường và thuộc đối tượng ưu tiên quy định tại điểm c và d khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng.

<sup>4</sup> Phụ lục này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

**Phụ lục số 1b. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở sinh viên<sup>5</sup>**  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009  
 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên  
 và nhà ở công nhân khu công nghiệp)*

.....(1).....  
 .....(2).....

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

Số:...../HĐ

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN**

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 Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp;

Căn cứ<sup>(3)</sup> .....;  
 Căn cứ Quyết định số<sup>(4)</sup> .....;  
 Căn cứ<sup>(5)</sup> .....

*Hôm nay, ngày..... tháng..... năm..... chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê)**

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....

- Đại diện cho .....

(1) Ghi tên chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên;

(2) Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

(3) Ghi tên các văn bản có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên;

(4) Ghi tên văn bản liên quan đến việc thành lập hoặc giao nhiệm vụ cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên;

(5) Ghi tên các văn bản, giấy tờ có liên quan đến việc thuê nhà ở như đơn đề nghị thuê nhà ở của sinh viên, danh sách sinh viên được xét duyệt,...

<sup>5</sup> Phụ lục này được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

- Địa chỉ cơ quan:.....
- Điện thoại..... Fax.....
- Tài khoản số:..... tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Họ và tên sinh viên (học sinh)..... Nam, Nữ
- Tên và địa chỉ cơ sở đào tạo nơi sinh viên học tập:.....
- .....
- Số CMND:.....
- Điện thoại:.....
- Khi cần báo tin cho cha mẹ (hoặc người thân):.....
- địa chỉ..... số điện thoại.....

*Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở sinh viên dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với những nội dung sau:*

**Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở sinh viên:**

1. Địa điểm thuê: thuộc nhà chung cư<sup>(6)</sup> số..... đường (hoặc phố)....., phường (xã)....., quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh)....., tỉnh (thành phố)....., nhà cấp....., cao..... tầng;
2. Xác định chỗ ở bố trí cho từng sinh viên và số lượng sinh viên được bố trí ở trong 1 căn hộ cho thuê ( ghi rõ số phòng, vị trí giường mà sinh viên được bố trí ở).....;
3. Trang thiết bị trong căn hộ, nhà ở sinh viên (như giường, tủ cá nhân, bàn, ghế; quạt trần, cáp điện, cáp nước sạch; đầu chờ thông tin liên lạc, truyền hình; thiết bị vệ sinh.....).....;
4. Phần diện tích sử dụng chung (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe.....).....;
5. Các khu sinh hoạt thể thao, văn hóa trong khu nhà ở sinh viên được sử dụng (ghi rõ khu vực được sử dụng miễn phí, trường hợp có thu phí sử dụng thì phải ghi rõ mức thu).....

**Điều 2. Giá cho thuê nhà ở sinh viên và phương thức thanh toán**

1. Giá cho thuê:..... VN đồng/chỗ ở/tháng)  
(Bằng chữ:.....)

<sup>(6)</sup> Ghi rõ địa chỉ nhà ở

Giá cho thuê này tính trên từng sinh viên theo từng tháng. Giá cho thuê đã bao gồm cả chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhà ở sinh viên.

## 2. Phương thức thanh toán:

a) Thanh toán tiền thuê nhà bằng tiền mặt hoặc hình thức khác theo thỏa thuận và trả định kỳ vào ngày..... trong tháng;

b) Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán trực tiếp với Bên cung cấp dịch vụ.<sup>(7)</sup>

Căn cứ điều kiện cụ thể của nhà ở sinh viên để Bên cho thuê và Bên thuê thỏa thuận phương thức thanh toán cho phù hợp.

c) Giá cho thuê nhà ở sinh viên sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi khung giá hoặc giá cho thuê. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê biết trước 03 tháng trước khi điều chỉnh giá.

## **Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê**

Thời điểm giao nhận chỗ ở: ngày..... tháng..... năm..... là ngày tính tiền thuê nhà.

Thời gian thuê..... tháng, kể từ ngày..... tháng..... năm.....

## **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

### 1. Quyền của Bên cho thuê

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở sinh viên tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng và nội quy sử dụng nhà ở sinh viên đính kèm hợp đồng thuê nhà ở này; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ và đúng thời hạn tiền thuê nhà ghi trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trả tiền để sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật Nhà ở;

đ) Nhận lại nhà trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.

### 2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê

a) Giao chỗ ở cho Bên thuê đúng thời gian quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

<sup>(7)</sup> Trường hợp có thỏa thuận khác thì phải ghi rõ tại Điều này.

b) Xây dựng nội quy sử dụng nhà ở sinh viên theo những nguyên tắc quy định tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng; phổ biến quy định về sử dụng nhà ở sinh viên cho Bên thuê và các tổ chức, cá nhân liên quan biết;

c) Quản lý vận hành, bảo trì nhà ở cho thuê theo quy định;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá cho thuê ít nhất là 03 tháng trước khi điều chỉnh giá mới.

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận chỗ ở thuê theo đúng thời gian đã ký kết tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở và trang thiết bị trong phòng ở để đảm bảo việc sử dụng bình thường và an toàn;

c) Được tiếp tục thuê nếu vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện thuê nhà ở sinh viên.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê

a) 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; không được tự ý dịch chuyển vị trí hoặc thay đổi trang thiết bị đã lắp đặt sẵn trong nhà ở;

b) Trả đủ tiền thuê nhà ở đúng thời hạn ghi trong hợp đồng; thanh toán đầy đủ các chi phí sử dụng điện, nước và các dịch vụ khác;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về sử dụng nhà ở sinh viên;

d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại nhà ở sinh viên;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

e) Giao lại chỗ ở cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

### **Điều 6. Chấm dứt Hợp đồng**

Hợp đồng nhà ở sinh viên chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở đã hết hạn.

2. Hai Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

3. Nhà ở thuê không còn.

4. Nhà ở cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng hoặc có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước.

5. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

**Điều 7. Những quy định khác (nếu có)**  
.....  
.....**Điều 8. Cam kết thực hiện và giải quyết tranh chấp**

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong hợp đồng này.
2. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trường hợp không hòa giải được thì đưa ra Toà án để giải quyết.

**Điều 9. Điều khoản thi hành**

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp đồng này sẽ được lập thành 03 bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ sở đào tạo nơi sinh viên học tập./.

**BÊN THUÊ**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ**

*(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký  
và đóng dấu của đơn vị quản lý vận hành  
nhà ở sinh viên)*