

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 49/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 07 năm 2022

“V/v Báo cáo thêm về đề nghị bổ sung tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ vào Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế”

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ngày 02/07/2022, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 48/2022/CV-HoREA đề nghị bổ sung **tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ** vào **Mục 5.12a (mới)** “Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế” trên cơ sở giữ lại một số nội dung của Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD, như sau:

“5.12a Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

Mỗi phòng 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 đây: 1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m² (hoặc 15m²); chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m; 2. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên; 3. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm; 4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột; 5. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè; 6. Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện có độ sáng tối thiểu ... lux cho diện tích 10m² (hoặc 15m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người; 7. Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ hoặc có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ; 8. Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành; 9. Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định; 10. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² (hoặc 7,5m²) cho một người; 11. Khu nhà trọ có từ 10 phòng ở trở lên phải có phòng sinh hoạt chung có tối thiểu 1 phương tiện nghe nhìn kết nối Internet; 12. Lối đi giữa hai dãy nhà trọ (hẻm) có khoảng cách tối thiểu không nhỏ hơn 2m (hoặc 2,2m)”

Hiệp hội xin được báo cáo thêm về đề xuất trên đây, như sau:

1. Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét và quyết định “**diện tích tối thiểu**” của phòng trọ là 10m² (hoặc có thể là 12 m²; 15m²), diện tích sử dụng không nhỏ hơn 5m² (hoặc có thể là 6 m²; 7,5m²) cho một người để vừa đảm bảo không gian ở phù hợp, vừa đáp ứng được các cam kết quốc tế về điều kiện ở của công nhân lao động, **nhưng không tạo áp lực làm tăng giá tiền thuê phòng trọ** vượt quá khả năng tài chính của người thuê.

2. Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét quy định **khu nhà trọ có từ 10 phòng ở trở lên phải có phòng sinh hoạt chung có tối thiểu 1 phương tiện nghe nhìn (tivi) kết nối Internet**. Bởi lẽ, đây là **tiện ích tối thiểu** và cũng là **không gian giao lưu, kết nối cộng đồng người thuê phòng trọ và với cả chủ phòng trọ cho thuê**.

3. Do trên thực tế hiện nay cả nước đã có **hàng trăm nghìn phòng trọ cho thuê** có diện tích tối thiểu **không nhỏ hơn 10m²/phòng** (được xây dựng theo quy định trước đây tại Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD) đã giải quyết chỗ ở cho hàng triệu công nhân lao động, **rất cần giữ sự ổn định**, nhất là **giữ ổn định giá tiền thuê phòng trọ**, nên Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng quy định **tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ** tại **Mục 5.12a (mới)** “Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế” (trên đây) **nếu được ban hành thì chỉ áp dụng cho các công trình phòng trọ xây dựng mới**, đi đôi với **khuyến khích các chủ nhà trọ hiện hữu áp dụng** để từng bước nâng cao chất lượng phòng trọ cho thuê.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Vụ Khoa học và Công nghệ;
Cục Quản lý nhà & TT BĐS;
- Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
Sở Xây dựng TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com