

Số: /SXD- GDCL

Bắc Giang, ngày tháng 7 năm 2022

V/v trả lời các kiến nghị của doanh nghiệp tại buổi gặp mặt “Cafe doanh nhân Quý II”.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại văn bản số 3198/UBND-KTTH ngày 04/7/2022 về việc trả lời các kiến nghị của doanh nghiệp tại buổi gặp mặt “Cafe doanh nhân Quý II”, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về các nội dung:

- Nội dung 1 (Câu 2): *“Hiện nay chi phí sản xuất, kinh doanh đang tăng chóng mặt, nhất là chi phí vật liệu đầu vào, chi phí vận chuyển, chi phí xăng dầu... Các yếu tố trên làm cho doanh thu, lợi nhuận doanh nghiệp giảm mạnh, đại dịch đã khó khăn, sau đại dịch càng khó hơn, nhất là với các doanh nghiệp nhỏ, siêu nhỏ của tỉnh. Trong khi đó việc tháo gỡ khó khăn còn rất hạn chế như việc thông báo giá thường rất chậm và lạc hậu, nói là để tham khảo nhưng hầu như là căn cứ cứng để lập dự án và thanh tra, kiểm tra. Các hợp đồng vì là các gói thầu nhỏ nên không có điều chỉnh giá doanh nghiệp biết lỗi nhưng vẫn phải làm. Với thực trạng hiện nay để cứu vớt doanh nghiệp đề nghị tỉnh lắng nghe, xem xét không nên để tình trạng này kéo dài mãi và có biện pháp tháo gỡ ngay để cứu doanh nghiệp trong lúc này”.*

- Nội dung 2 (Ý kiến của Hội DN huyện Lạng Giang) **“Giá nguyên vật liệu đầu vào liên tục tăng cao, thiếu nguồn đầu vào**

Một trong những lĩnh vực đang phải đối mặt với giá cả tăng chóng mặt gần đây là lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, vận tải. Do tình hình giá nhiên liệu, nguyên liệu đầu vào phục vụ cho quá trình sản xuất như: Điện, than, xăng, dầu, thạch cao... trên thị trường thế giới tăng cao dẫn đến giá thành sản xuất cũng đội lên. Những yếu tố này dẫn đến giá cả trên thị trường tăng theo. Bên cạnh đó, giá xăng dầu tăng kỷ lục chưa từng có đã tác động rất mạnh tới sự tăng trưởng kinh tế nói chung và tạo áp lực đối với sản xuất và tiêu dùng trong những tháng cuối năm. Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, xây dựng, thương mại, vận tải cũng bị thiệt hại nặng nề do giá xăng dầu tăng và vật liệu xây dựng liên tục tăng giá so với tháng 7/2021 ví dụ như: xăng dầu tăng từ 21.020 đ lên hơn 30.000 đ tương ứng 42%, sắt thép các loại tăng từ 15.800 đ lên 19.300đ tương ứng 22% và nhiều loại vật liệu khác. Việc giá xăng dầu và vật liệu xây dựng tăng như đã nêu trên dẫn đến chi phí thực hiện nhiều gói thầu vượt giá trị theo hợp đồng từ 10-15%. Các gói thầu xây lắp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đang áp dụng hợp đồng theo hình thức trọn gói và đơn giá cố định vì vậy theo Luật xây dựng sẽ không thể điều chỉnh được giá gói thầu”.

Trả lời

Trong 6 tháng đầu năm 2022, do ảnh hưởng của thị trường thế giới, việc tăng giá xăng dầu và các nguyên liệu đầu vào khác nên các loại VLXD trên địa bàn cả nước đều có biến động tăng. So với đầu năm 2022, giá xi măng tăng khoảng 9% (khoảng 110.000 đồng/tấn), giá xăng dầu tăng khoảng 41% (khoảng 9.500 đ/lít), nhựa đường tăng khoảng 10% (khoảng 1600 đ/kg), chi phí vận chuyển tăng khoảng 30% làm tăng giá các sản phẩm như đất, đá, cát (đất san nền tăng khoảng 10.000 đ/m³; đá sỏi và cát tăng khoảng 30.000 đ/m³;...); gạch xây không nung tăng khoảng 15%,... Riêng giá thép ngày 10/3/2022 đã tăng bình quân 7,5% so với thời điểm tháng 01 và tháng 02/2022, giá thép ngày 15/3/2022 đã tăng bình quân 7,2% so với thời điểm ngày 10/3/2022 và tăng 15,2% so với thời điểm tháng 01 và tháng 02/2022 (khoảng 2,5 triệu đồng/tấn); Song, đến cuối tháng 5/2022 giá thép đã giảm bình quân khoảng 7% so với tháng 3/2022; cuối tháng 6/2022 đã giảm tiếp khoảng 3% nhưng vẫn cao hơn mức giá tháng 01/2022 khoảng 4%;...

Tương tự đợt biến động giá thép trong đầu năm 2021, việc tăng giá xăng dầu và các loại nguyên vật liệu đầu vào đã làm tăng chi phí và giá thành công trình; đối với các hợp đồng theo hình thức hợp đồng trọn gói hoặc hợp đồng theo đơn giá cố định đã ký kết từ cuối năm 2021, đầu năm 2022 hoặc các hợp đồng ký kết trước khi thị trường có biến động tăng giá đang triển khai thi công đều bị thiệt hại với mức thiệt hại bình quân trong khoảng 2,44 ÷ 7,44%.

Nắm bắt được các vấn đề nêu trên, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Xây dựng thường xuyên theo dõi, bám sát diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng để kịp thời cập nhật, điều chỉnh công bố giá vật liệu xây dựng, chỉ số giá xây dựng cho phù hợp mặt bằng giá thị trường; đối với các loại vật liệu chủ yếu, có biến động giá lớn, trường hợp cần thiết, công bố giá vật liệu xây dựng hàng tháng hoặc sớm hơn, đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng, hợp đồng xây dựng trên địa bàn tỉnh (*Công văn số 1288/UBND-XD ngày 28/3/2022*). Do vậy, trong 6 tháng đầu năm 2022, đã ban hành 05 Công bố giá gồm: Công bố giá VLXD số 01 ngày 10/01/2022, số 02 ngày 10/3/2022, số 03 ngày 17/03/2022, số 04 ngày 05/4/2022, số 05 ngày 01/6/2022; dự kiến ban hành Công bố giá VLXD số 06 trước ngày 10/7/2022 (*năm 2021, Liên Sở: Xây dựng- Tài chính đã thực hiện 08 kỳ công bố giá*), đảm bảo thực hiện đúng chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Công văn số 959/BXD-KTXD ngày 23/3/2021 và Công văn số 1288/UBND-XD ngày 28/3/2022 của UBND tỉnh. Qua các kỳ công bố vừa qua, CBG của Liên Sở đã kịp thời cập nhật mức giá các loại VLXD theo kịp sự biến động của thị trường, làm cơ sở cho các chủ đầu tư xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Đồng thời, tại Công văn số 1288/UBND-XD ngày 28/3/2022, UBND tỉnh đã chỉ đạo các Ban quản lý dự án công trình xây dựng chuyên ngành, UBND các huyện, thành phố đã tổ chức đánh giá tác động của việc biến động giá một số loại VLXD chủ yếu đến hoạt động xây dựng; đề xuất các giải pháp khắc phục, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng, thực hiện hợp đồng xây dựng, đặc biệt là các hợp đồng xây dựng ký kết theo hình

thức hợp đồng theo đơn giá cố định, hợp đồng trọn gói, để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, việc tháo gỡ khó khăn trong việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng ký kết theo hình thức đơn giá cố định và trọn gói không thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh và Bộ Xây dựng do đã được quy định cụ thể tại pháp luật về đấu thầu và hợp đồng xây dựng.

Hiện nay, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan đang đề xuất Chính phủ và Quốc hội sửa đổi, điều chỉnh một số quy định pháp luật về Hợp đồng xây dựng và Luật Đấu thầu nhằm tháo gỡ các bất cập khó khăn cho các doanh nghiệp xây dựng. Trước khi có quy định khác, việc quản lý thực hiện hợp đồng đã ký kết thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

2. Về nội dung Câu 5: *“Đề nghị tỉnh quan tâm có định hướng, có dự báo và chỉ đạo để hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh lành mạnh, ổn định và bớt rủi ro trong hiện tại và tương lai”.*

Trả lời:

Như chúng ta đã biết, trong thời gian vừa qua, giá đất trên toàn quốc nói chung và Bắc Giang nói riêng đều tăng và việc tăng giá này do nhiều nguyên nhân khác nhau; có những nguyên nhân tích cực từ triển vọng và tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế và có những nguyên nhân tiêu cực từ sự “đau cơ”, “thối giá” của một bộ phận “cò đất”. Ở đầu quý I năm 2022, thị trường bất động sản có sự tăng trưởng về giá, về nhu cầu, cũng như giao dịch. Tuy nhiên, đầu quý II, khi ngân hàng kiểm soát chặt hơn tín dụng vào bất động sản, thị trường chứng khoán, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp cũng bị chững lại, thị trường bất động sản bị ảnh hưởng khá nghiêm trọng. Giao dịch của quý II/2022 đang có sự sụt giảm mạnh, thanh khoản chậm, thị trường đang có dấu hiệu đi ngang.

Hiện nay, UBND tỉnh đã triển khai nhiều biện pháp để chấn chỉnh làm cho thị trường bất động sản lành mạnh, minh bạch, đồng thời vẫn đảm bảo được quyền lợi, lợi ích của nhà đầu tư, người dân, cụ thể:

Thứ nhất, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Chỉ thị số 04/CT-UBND về tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh nhằm tăng cường quản lý để ổn định thị trường bất động sản. Trong đó:

(i) chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND cấp huyện, cấp xã tăng cường thanh, kiểm tra, xử lý vi phạm liên quan đến lấn chiếm, chuyển mục đích, xây dựng trái phép, tự ý phân lô, môi giới, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... khi chưa đảm bảo điều kiện theo quy định và các hành vi “cò môi”, “thối giá” làm cho giá đất không đúng với giá đất phổ biến trên thị trường.

(ii) chỉ đạo tạm dừng thực hiện một số thủ tục về đất đai dễ bị tổ chức, cá nhân lợi dụng để “lách luật” như phân lô, tách thửa để chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích phân đất nông nghiệp trong các thửa đất riêng lẻ.

(iii) chỉ đạo việc công khai các kế hoạch sử dụng đất hàng năm, thông báo cho người sử dụng đất không được thực hiện một số nội dung như trồng cây, xây nhà..... trong khu vực đã xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thứ hai, ngày 15/02/2022, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 225/QĐ-UBND về việc kiện toàn thành viên Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, nhiệm vụ của Ban Chỉ đạo đánh giá tình hình quản lý nhà ở và thị trường bất động sản phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đề xuất chủ trương, giải pháp để các hoạt động về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển lành mạnh, ổn định và bền vững.

Thứ ba, UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, ngành tăng cường tuyên truyền, công khai minh bạch về thông tin các dự án khu dân cư, khu đô thị, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, các nhân tiếp cận và khai thác thông tin theo quy định; kịp thời phối hợp xử lý những dự án đăng tin không đúng sự thật, dự án tổ chức “bán lúa non”, huy động vốn không đúng quy định.

Thứ tư, yêu cầu các Sở tăng cường kiểm tra, thanh tra tình hình hoạt động bất động sản trên địa bàn tỉnh nhằm uốn nắn, chấn chỉnh các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tránh dư luận xấu và tránh rủi ro cho người dân.

3. Về nội dung góp ý về việc an sinh xã hội cho công nhân KCN

“Hiện tại các CCN-KCN hầu hết đang ở trọ tại các khu vực quanh nhà máy, số ít được ở KTX.

- Các khu nhà trọ xây dựng tạm bợ, không đạt tiêu chuẩn về an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ.

*** Đề xuất:**

- Tỉnh có quy định, chính sách, bộ tiêu chuẩn cho nhà trọ công nhân.*
- Có thể xã hội hóa việc xây dựng nhà trọ*
- Có quy hoạch cụ thể cho việc xây dựng nhà ở công nhân*
- Nghiên cứu việc xây nhà ở xã hội để cho thuê- không chỉ để bán”*

Trả lời:

I. Về nội dung đề xuất 1:

Hiện nay quy định về tiêu chuẩn cho nhà trọ công nhân trên địa bàn tỉnh đang thực hiện theo QĐ số 17/2018/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của UBND tỉnh ban hành quy định quản lý nhà trọ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Trong đó lưu ý Nhà trọ khi xây dựng phải đảm bảo tiêu chuẩn tối thiểu sau:

1. Bảo đảm tiêu chuẩn tại tiết 5.1 mục 5 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012 về Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế (sau đây gọi là TCVN 4451:2012):

- Phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;
- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng yêu cầu hiện tại và phát triển trong tương lai;
- Không được bố trí trong khu vực cấm xây dựng; hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang.
- Đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường.

2. Bảo đảm về kiến trúc, hệ thống kỹ thuật (cấp thoát nước, thông gió, chiếu sáng, phòng chống cháy nổ) theo TCVN 4451:2012:

Loại hình “nhà trọ” về bản chất là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thực hiện xây dựng để cho thuê ở. Do đó về kiến trúc đáp ứng các yêu cầu tại mục 6 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012; về hệ thống kỹ thuật phải đáp ứng các yêu cầu tại mục 7 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012. Một số nội dung chính như sau:

*** Yêu cầu về kiến trúc được quy định tại mục 6 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012. Một số nội dung chính như sau:**

- + Cao độ sàn lối vào nhà phải cao hơn cao độ lề đường ở lối vào tối thiểu 0,15 m.
- + Các phòng ở phải bố trí tại các tầng trên mặt đất. Khi nhà ở được xây dựng sát với chỉ giới đường đỏ, cao độ mặt nền (sàn) phòng ở phải cao hơn cao độ vỉa hè ít nhất là 0,50m.
- + Phòng ở trong ký túc xá cũng được kết hợp với các phòng như tiền phòng, bếp, phòng vệ sinh.
- + Trong nhà ở ký túc xá được thiết kế bếp hoặc khu vệ sinh chung cho một số phòng ở, nhưng không lớn hơn 25 người.
- + Tùy thuộc vào chức năng sử dụng và yêu cầu về khối tích của từng phòng ở trong căn hộ ở, trong ký túc xá mà thiết kế chiều cao và chiều rộng cho thích hợp. Chiều cao tầng không được nhỏ hơn 3,0m; Chiều cao thông thủy của phòng không được nhỏ hơn 2,7m;
- + Chiều sâu thông thủy của phòng ở tính theo chiều lấy ánh sáng tự nhiên trực tiếp (lấy ánh sáng từ một phía) không được vượt quá 6,0 m và không được lớn hơn hai lần chiều rộng phòng ở.
- + Số bậc ở cầu thang (đợt thang) hoặc chuyển bậc không nhỏ hơn 3 và không lớn hơn 18.
- + Chiều rộng hành lang trong nhà ở giữa các cầu thang hoặc giữa cầu thang với đầu hành lang tối thiểu phải đạt yêu cầu sau: Khi chiều dài hành lang đến 40 m: 1,4 m; Khi chiều dài hành lang trên 40 m: 1,6m.

+ Cầu thang và chiếu nghỉ phải có kết cấu bao che, tay vịn. Đối với nhà ở cho người già yếu và người khuyết tật phải làm thêm tay vịn dọc tường.

+ Lan can lôgia và ban công nhà cao từ 3 tầng trở lên phải làm bằng vật liệu không cháy.

+ Lôgia và ban công không được lắp kính để sử dụng vào các mục đích khác.

+ Nhà ở cao trên 6 tầng phải thiết kế thang máy. Số lượng và các chỉ tiêu của thang máy được tính toán phù hợp với giải pháp thiết kế được lựa chọn.

*** Về hệ thống kỹ thuật được quy định tại mục 7 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4451:2012. Một số nội dung chính như sau:**

- *Yêu cầu thiết kế cấp thoát nước:*

+ Thiết kế hệ thống cấp thoát nước cho nhà ở phải tuân thủ các quy định trong TCVN 4474 và TCVN 4513.

+ Mạng lưới phân phối của đường ống cấp nước bên trong phải được đặt ngầm trong tường hoặc trong hộp kỹ thuật. Các van đặt trong rãnh ngầm hoặc hộp kỹ thuật phải có cửa kiểm tra để thuận tiện cho việc quản lý và sửa chữa.

+ Đường ống cấp nước và thoát nước không được phép đặt lộ dưới trần của các phòng.

+ Hệ thống xử lý nước thải phải được thiết kế đảm bảo chất lượng nước thải theo quy định của TCVN 6772:2000 trước khi chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Phải thiết kế hệ thống thoát nước mưa trên mái để đảm bảo thoát nước mưa với mọi thời tiết trong năm. Các ống đứng thoát nước mưa không được phép rò rỉ, bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc và phải được nối vào hệ thống thoát nước của tòa nhà.

- *Yêu cầu thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí*

+ Phải triệt để tận dụng thông gió tự nhiên cho phòng ở. Không giải quyết thông gió tự nhiên cho các phòng ở thông qua bếp, rửa, giặt, tắm, xí và kho.

+ Các phòng xí, tiểu, tắm nếu không được thông gió tự nhiên trực tiếp phải được thông gió nhân tạo.

+ Vị trí lắp đặt điều hòa không khí, các ống thoát khí và thoát nước ngưng phải bố trí ở vị trí không ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh và ảnh hưởng đến mỹ quan, vệ sinh môi trường.

- *Yêu cầu thiết kế hệ thống điện chiếu sáng và thiết bị điện:*

+ Cần ưu tiên chiếu sáng tự nhiên ở những nơi sau đây: phòng ở, bếp, khu vệ sinh, tiền phòng, tổng cầu thang, hàng lang chung, phòng sinh hoạt công cộng trong ký túc xá. Đối với các phòng tắm, rửa, giặt, xí, tiểu, kho không nhất thiết phải được chiếu sáng tự nhiên trực tiếp.

+ Tỷ lệ diện tích ô cửa được chiếu sáng của tất cả các phòng ở, bếp, so với diện tích sàn các khu vực kể trên không lớn hơn 1:5, tối thiểu, không nhỏ hơn 1:8.

+ Việc cung cấp điện từ tủ, bảng điện tầng đến bảng điện của từng căn hộ phải sử dụng các tuyến dây hoặc cáp điện dọc theo hành lang và chôn ngầm trong tường. Trường hợp kẹp nổi phải luôn dây qua ống nhựa chống cháy hoặc ống thép.

+ Hệ thống chiếu sáng trong căn hộ được bảo vệ bằng các aptomat. Số lượng các ổ cắm trong phòng không được ít hơn 2. Ổ cắm điện và các hộp nối lắp đặt trong phòng tắm và nhà bếp phải có bộ phận ngắt dòng và phải được đặt ở vị trí và độ cao thích hợp. Để an toàn, tất cả các công tắc, ổ cắm nối với nguồn điện phải được bảo vệ bằng bộ phận ngắt dòng tiếp đất.

+ Trong nhà ở căn hộ phải đặt đồng hồ đếm điện cho từng căn hộ. Trong nhà ở ký túc xá phải đặt đồng hồ đếm điện cho từng phòng hoặc cho từng đơn nguyên.

- *Yêu cầu thiết kế hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông*

+ Thiết kế, lắp đặt hệ thống thông tin, liên lạc, phát thanh, truyền hình cho nhà ở phải đảm bảo an toàn, thuận tiện cho việc khai thác sử dụng và đấu nối với hệ thống các dịch vụ của nhà cung cấp đồng thời phải đảm bảo có khả năng thay thế, sửa chữa và có khoảng cách tối thiểu tới các đường ống kỹ thuật khác.

+ Các hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình cần chôn sẵn ống cáp vào trong tường. Ở mỗi tầng cần bố trí hộp nối dây.

+ Hệ thống mạng lưới truyền thanh, truyền hình từ tủ phân phối đến các căn hộ phải đi ngầm trong hộp kỹ thuật, đồng thời phải có giải pháp chống sét cho các cột thu sóng.

- *Yêu cầu về phòng chống cháy*

+ Nhà ở không được vượt quá mức giới hạn cho phép về bậc chịu lửa, số tầng, chiều dài, diện tích xây dựng theo quy định.

+ Đảm bảo khoảng cách lớn nhất từ cửa vào của phòng ở tới buồng thang hoặc lối thoát ra ngoài gần nhất theo quy định

+ Chiều rộng tổng cộng của các cầu thang, các đường đi trên lối thoát nạn của ngôi nhà, tính theo số người trong tầng đông nhất, không kể tầng 1 được quy định trong như sau: Đối với nhà ở hai tầng: 1,00 m chiều rộng cho 125 người; Đối với nhà ở ba tầng trở lên: 1,00 m chiều rộng cho 100 người.

3. Đối với phòng ở, căn hộ, căn nhà sử dụng cho đối tượng là công nhân, người lao động tự do, học sinh, sinh viên thuê trọ để ở: Phải đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể:

*** Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**

- Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.

- Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

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

- Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.

- Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.

- Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích 10m²), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.

- Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.

- Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

- Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người.

- Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

*** Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà**

- Đối với căn hộ nhà chung cư phải đáp ứng tiêu chuẩn của căn hộ khép kín theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở, có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh).

- Đối với căn nhà (không phải căn hộ nhà chung cư) phải đáp ứng tiêu chuẩn về phòng ở quy định tại Điều 3 Thông tư này và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

II. Về nội dung đề xuất 2: Về xã hội hoá xây dựng nhà trọ

Việc xã hội hóa xây dựng nhà trọ hiện nay tỉnh đang triển khai triệt để. Hầu hết các dự án; các nhà ở riêng lẻ đều vốn của tư nhân, doanh nghiệp đầu tư. Không có dự án nào sử dụng vốn đầu tư công.

III. Về nội dung đề xuất 3: Có quy hoạch cụ thể cho việc xây dựng nhà ở công nhân:

Việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân được Sở Xây dựng quan tâm, nghiên cứu bố trí từ bước lập quy hoạch. Các dự án khi triển khai thực hiện đều đảm bảo tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt.

Trong năm 2021, UBND tỉnh đã phê duyệt 28 đồ án quy hoạch, với quy mô sử dụng đất 2.540ha, trong đó sử dụng khoảng 89ha đất có nhà ở xã hội dành cho công nhân; 6 tháng đầu năm 2022, UBND tỉnh đã phê duyệt 22 đồ án quy hoạch, với quy mô sử dụng đất 1.529ha, trong đó sử dụng khoảng 13ha đất có nhà ở xã hội dành cho công nhân. Dự kiến trong giai đoạn tới sẽ thẩm định, phê duyệt khoảng 30 đồ án quy hoạch, trong đó sử dụng 190ha đất dành cho nhà ở xã hội dành cho công nhân.

(Nếu có doanh nghiệp nào quan tâm có thể kiểm tra trực tiếp trên hệ thống web của Sở Xây dựng hoặc liên hệ trực tiếp Sở Xây dựng để được giải đáp).

IV. Nội dung đề xuất 4: Nghiên cứu việc xây nhà ở xã hội để cho thuê không chỉ để bán:

Theo quy định của Luật Nhà ở thì các dự án nhà ở xã hội đều phải dành tối thiểu 20% diện tích sàn nhà ở xã hội thuộc dự án để cho thuê theo quy định. Trong quá trình triển khai lập đề xuất chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở xã hội, Sở Xây dựng tuân thủ nghiêm quy định nêu trên: Tất cả các dự án được UBND tỉnh phê duyệt và đang triển khai đều đảm bảo tối thiểu có 20% diện tích nhà ở để cho thuê (không phải toàn bộ chỉ để bán).

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 01 dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê (không bán) là dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng với tổng số 2462 căn hộ chỉ để cho thuê.

Trong thời gian tới, căn cứ nhu cầu thực tế về việc thuê nhà ở của công nhân trong các khu cụm công nghiệp, tình hình thu hút các nhà đầu tư sản xuất xuất kinh trong các Khu, cụm công nghiệp, Sở Xây dựng sẽ lập đề xuất triển khai thêm các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân chỉ để cho thuê tương tự như dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng để thu hút đầu tư.

Trên đây là ý kiến trả lời của Sở Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Nghĩa