Romo Cons

Checklist pháp lý mở homestay 2027

Romo Cons · romocons.vn/phap-ly-mo-homestay/ · Cập nhật theo sửa đổi về an ninh, trật tự có hiệu lực từ 15/11/2026

A. 8 việc theo thứ tự

	Việc	Kết quả, cơ quan	Căn cứ
☐	1. Kiểm tra pháp lý nhà; hợp đồng thuê (nếu nhà đi thuê); nội quy tòa (nếu chung cư)	Hợp đồng ghi mục đích lưu trú, cho phép cải tạo, đăng ký kinh doanh	Luật Nhà ở 2023; Bộ luật Dân sự
☐	2. Thiết kế cải tạo đáp ứng PCCC trước khi thi công	Mặt bằng chia phòng, thoát nạn, báo cháy	TCVN 13967:2024; NĐ 105/2025
☐	3. Đăng ký hộ kinh doanh hoặc doanh nghiệp, ngành lưu trú ngắn ngày	Cơ quan ĐKKD cấp xã / Sở Tài chính	NĐ 168/2025
☐	4. Đáp ứng điều kiện PCCC; hồ sơ, phương án chữa cháy; biên bản kiểm tra; bảo hiểm cháy nổ (≥3 tầng hoặc ≥500 m²)	Công an theo phân cấp	NĐ 105/2025 PL I, VII
☐	5. Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự	Công an cấp xã (≤29 phòng)	NĐ 96/2016 sửa đổi bởi NĐ 58/2026, 392/2026
☐	6. Thông báo cơ quan du lịch chậm nhất 15 ngày trước khi hoạt động (nhà ở có phòng cho khách thuê); đáp ứng điều kiện tối thiểu	Sở Du lịch	Luật Du lịch 2017; NĐ 168/2017
☐	7. Thông báo Công an cấp xã trong 5 ngày từ khi bắt đầu kinh doanh, kèm bản sao giấy chứng nhận ANTT	Công an cấp xã	NĐ 96/2016 Đ.25 (sửa đổi)
☐	8. Vận hành: kiểm tra giấy tờ khách, thông báo lưu trú trước 23 giờ (khách sau 23 giờ: trước 8 giờ sáng), niêm yết giá, nội quy; kê khai thuế	Công an cấp xã; cơ quan thuế	Luật Cư trú; NQ 198/2025

B. Điều khoản cần có trong hợp đồng thuê nhà làm homestay

	Điều khoản
☐	Mục đích thuê: kinh doanh dịch vụ lưu trú
☐	Chủ nhà đồng ý cho đăng ký kinh doanh tại địa chỉ, ký giấy tờ khi cần
☐	Cho phép cải tạo: chia phòng, làm phòng tắm, mở lối thoát nạn, lắp báo cháy
☐	Hạng mục được tháo mang đi và hạng mục để lại khi hết hợp đồng
☐	Thời hạn đủ hoàn vốn; quyền gia hạn; điều kiện chấm dứt sớm và bồi hoàn
☐	Trách nhiệm với kết cấu, chống thấm, điện tổng; ai chịu khi cơ quan yêu cầu sửa PCCC

C. Checklist PCCC khi cải tạo nhà ống

☐ Buồng thang ngăn cháy, ngăn khói (nhà từ 4 tầng) hoặc giải pháp tương đương · ☐ Lối ra khẩn cấp ban công, sân thượng; không chuồng cọp cố định · ☐ Đầu báo khói từng phòng, hành lang, cầu thang, báo cháy liên kết · ☐ Aptomat riêng từng phòng, dây trong ống · ☐ Vật liệu trang trí khó cháy ở hành lang, cầu thang · ☐ Bình chữa cháy, đèn sự cố, chỉ dẫn thoát nạn mỗi tầng · ☐ Không sạc xe điện dưới chân cầu thang · ☐ Tập huấn PCCC cho chủ, nhân viên.

Tài liệu tham khảo; không thay thế tư vấn pháp lý cho từng hồ sơ. Cần tư vấn cải tạo: liên hệ Romo Cons qua romocons.vn.