

THÔNG TƯ

SỐ 5-BXD/ĐT NGÀY 9/2/1993

HƯỚNG DẪN PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG VÀ PHÂN CẤP NHÀ Ở.

Thực hiện Quyết định số 118-TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương. Tiếp theo Thông tư liên Bộ Xây dựng - Tài chính số 1-LB/TT ngày 19/1/1993;

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở như sau:

I. XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TRONG NHÀ Ở

1. Nguyên tắc chung:

a) Để xác định diện tích sử dụng cho bên thuê nhà, nhà ở được phân loại như sau:

- Nhà ở riêng biệt hoặc biệt thự.

- Nhà ở nhiều căn hộ (kiểu khách sạn, nhà ở tập thể, nhà ở nhiều căn hộ ghép, nhà ở đơn nguyên).

b) Diện tích sử dụng (m²) của mỗi căn hộ là tổng diện tích ở và diện tích phụ sử dụng riêng biệt. Đối với nhà ở nhiều căn hộ thì diện tích sử dụng của mỗi căn hộ là diện tích sử dụng riêng biệt của từng căn hộ cộng với phần diện tích phụ dùng chung cho nhiều hộ phân bổ theo tỷ lệ với diện tích ở của từng căn hộ.

c) Diện tích các phòng, các bộ phận sử dụng đều tính theo kích thước thông thủy (trừ bề dày tường, vách, cột kê cả lớp trát nhưng không trừ bề dày lớp vật liệu ốp chân tường hay ốp tường).

d) Diện tích giao thông: buồng thang chung, hành lang chung cho các căn hộ; lối vào sảnh của nhà ở hay từng tầng đều không tính vào diện tích sử dụng.

2. Xác định diện tích sử dụng trong nhà ở:

Diện tích sử dụng (m²) là tổng diện tích ở và diện tích phụ được tính theo quy định sau:

a) Diện tích ở là tổng diện tích các phòng chính dùng để ở bao gồm:

- Phòng ở (ăn, ngủ, sinh hoạt chung, phòng khách...) trong nhà ở căn hộ.

- Phòng ở, phòng ngủ trong nhà ở tập thể, nhà ở kiểu khách sạn.

- Các tủ tường, tủ xây, tủ lẩn có cửa mở về phía trong phòng ở.

- Diện tích phần dưới cầu thang bố trí trong các phòng ở của căn hộ (nếu chiều cao từ mặt nền đến mặt dưới cầu thang dưới 1,60 m thì không tính phần diện tích này).

b) Diện tích phụ: Diện tích (m²) là tổng diện tích các phòng phụ hoặc bộ phận sau đây:

- Bếp (chỗ đun nấu, rửa, gia công, chuẩn bị) không kể diện tích chiếm chỗ của ống khói, ống rác, ống cấp, thoát nước...

- Phòng tắm rửa, giặt, xí, tiểu và lối đi bên trong các phòng đối với nhà ở thiết kế khu vệ sinh tập trung.

- Kho.

- Một nửa diện tích lô gia.

- Một nửa diện tích ban công.

- Các hành lang, lối đi của căn hộ hoặc các phòng ở.

- Các tiền sảnh, phòng đệm... sử dụng riêng cho một căn hộ hoặc một vài phòng ở.

- Các lối đi, lối vào, phòng đệm của khu bếp hay khu tắm rửa, giặt, xí, tiểu tập trung.

- Các tủ xây, tủ lặn của căn hộ có cửa mở về phía trong các bộ phận hay phòng phụ.

Trong nhà ở nhiều căn hộ xác định diện tích phụ dùng chung cho nhiều căn hộ để phân bổ tiền cho thuê theo tỷ lệ diện tích ở cho từng căn hộ thì không tính như phòng để xe, phòng sinh hoạt chung, phòng người quản lý hoặc bảo vệ.

3. Yêu cầu về hồ sơ:

a) Hồ sơ xác định diện tích sử dụng cho mỗi căn hộ gồm:

- Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt chính của căn hộ (ngôi nhà): tỷ lệ 1/100 - 1/50. Đối với nhà ở nhiều căn hộ phải có mặt bằng của toàn nhà, từng tầng, trong đó ghi rõ phần diện tích phụ chung để phân bổ cho từng căn hộ, có mô tả lối đi lại.

- Các số liệu:

- + Diện tích ở,

- + Diện tích phụ riêng của từng căn hộ,

- + Diện tích phụ dùng chung cho nhiều hộ (với nhà nhiều căn hộ) phân bổ cho căn hộ.

Hồ sơ do bên cho thuê nhà ở lập, trong đó ghi rõ họ tên và chữ ký của người thực hiện, của đại diện bên thuê nhà đứng tên hợp đồng và xác nhận, đóng dấu của cơ quan cho thuê.

- Mẫu tờ khai xác định diện tích sử dụng (xem phụ lục).

b) Hồ sơ được lập thành 2 bản:

- 1 bản lưu tại cơ quan cho thuê nhà ở.

- 1 bản giao cho bên hợp đồng thuê nhà ở.

II. PHÂN CẤP NHÀ

1. Nhà ở nhiều căn hộ, nhà ở riêng biệt thấp tầng hoặc cao tầng.

Được phân thành 4 cấp (xem bảng 1). Cấp 1 là cấp cao nhất, cấp 4 là cấp thấp nhất.

Cấp nhà và công trình	Chất lượng sử dụng	Chất lượng xây dựng	
		Độ bền vững	Độ chịu lửa
Cấp I	Bậc I: Chất lượng sử dụng cao	Bậc I: Niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc I, II
Cấp II	Bậc II: Chất lượng sử dụng tương đối cao	Bậc II: Niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc III
Cấp III	Bậc III: Chất lượng sử dụng trung bình	Bậc III: Niên hạn sử dụng trên 20 năm	Bậc III
Cấp IV	Bậc IV: Chất lượng sử dụng thấp	Bậc IV: Niên hạn sử dụng dưới 20 năm	Bậc V

2. Chất lượng sử dụng của ngôi nhà được xác định theo các yếu tố sau:

- Tiêu chuẩn diện tích, khối tích và dây chuyền sử dụng các buồng, phòng.
- Tiêu chuẩn về trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh, thông hơi, thông gió, tiện nghi các lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp thoát nước.
- Mức độ hoàn thiện bên trong và bên ngoài nhà, trang trí nội, ngoại thất.

3. Độ bền vững và độ chịu lửa của ngôi nhà (căn hộ) được xác định theo các quy định trong tiêu chuẩn TCVN 2622-78. Nội dung cụ thể về chất lượng sử dụng, chất lượng xây dựng tham khảo phụ lục.

4. Biệt thự là nhà ở riêng biệt có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, mặt nước), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Trong biệt thự có đầy đủ và hoàn chỉnh các buồng phòng để ở (ngủ, sinh hoạt chung, ăn...), phòng phụ (vệ sinh, bếp, kho, nhà để xe...). Mỗi tầng ít nhất có 2 phòng ở quay mặt ra sân hay vườn. Trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh có chất lượng cao hoặc tương đối cao. Giải pháp kiến trúc, mỹ thuật, có trang trí, hoàn thiện bên trong, bên ngoài nhà chất lượng cao hoặc tương đối cao. Ngôi nhà có kết cấu chịu lực: khung cột bê tông hoặc tường gạch chịu lực, sàn gỗ hoặc bê tông có lát vật liệu chất lượng cao. Mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái ngói có trần đảm bảo cách âm, cách nhiệt, chống nóng. Xem xét biệt thự căn cứ vào tình trạng lúc xây dựng (nguyên thủy).

Để tính tiền thuê nhà biệt thự phân làm 4 hạng: Hạng 1 là thấp nhất, hạng 4 là cao nhất:

- Hạng 1: Biệt thự giáp tường.
- Hạng 2: Biệt thự song đôi (ghép).
- Hạng 3: Biệt thự riêng biệt.
- Hạng 4: Biệt thự riêng biệt sang trọng.

Phân hạng căn cứ vào sân, vườn rộng hay hẹp, lượng vật liệu sử dụng tiện nghi, chất lượng kiến trúc.

5. Nhà ở riêng biệt có sân, vườn là nhà ở có chất lượng sử dụng khá hoặc trung bình; sân, vườn được khai thác để có thêm thu nhập.

Thông tư này hướng dẫn những nguyên tắc chính để phân cấp và xác định diện tích sử dụng nhà ở, các địa phương hướng dẫn cụ thể để thực hiện ở địa phương mình.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần phản ánh kịp thời cho Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết.

PHỤ LỤC

PHÂN CẤP NHÀ Ở

Cấp công trình Yếu tố xác định		Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
Chất lượng khai thác	Chất lượng sử dụng tiện nghi	Mức độ sử dụng, tiện nghi cao, có hoàn chỉnh các phòng: ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi tương đối cao, có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi trung bình, có phòng ngủ, phòng vệ sinh, bếp sử dụng riêng, vệ sinh cho nhiều hộ. Các phòng ở, sinh hoạt, bếp cùng tầng với căn hộ vệ sinh có thể khác tầng	Mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu chỉ có 1-2 phòng sử dụng chung. Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.
	Chất lượng hoàn thiện	Có sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện: trát ốp lát, trang trí cao cấp	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài, ngôi nhà tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ốp, trang trí	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức trung bình	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức thấp: trát vữa, quét vôi không ốp lát
	Mức độ trang thiết bị - kỹ thuật vệ sinh	Các thiết bị dây điện, nước, vệ sinh đầy đủ và chất lượng cao; có sử dụng các thiết bị cao cấp	Các thiết bị điện nước, vệ sinh đầy đủ và ở mức độ tốt (trong nước là chính)	Được cấp điện nước tới từng hộ, từng phòng (dụng cụ vệ sinh chủ yếu là loại sản xuất trong nước, chất lượng trung bình)	Được cấp điện chiếu sáng cho các phòng, cấp nước không tới từng căn hộ, chỉ tới các khu phụ tập trung (bếp, vệ sinh). Dụng cụ vệ sinh trong nước chất lượng thấp
Chất lượng công trình	Bậc chịu lửa (xem tiêu chuẩn TCVN 2622-78)	Bậc chịu lửa I-II Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ Tường bao che bằng vật liệu không cháy đến 0,5 giờ. Sàn bằng vật liệu không cháy 1g5 Mái bằng vật liệu không cháy 1,5g Trần bằng vật liệu không cháy 0,75g	Bậc chịu lửa III Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ Tường bao che bằng vật liệu không cháy 0,25 giờ hoặc vật liệu khó cháy 0,5 giờ Sàn bằng vật liệu không cháy 0.75g Mái bằng vật liệu không cháy 0,25g	Bậc chịu lửa IV Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 0,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu khó cháy 0,5giờ, sàn bằng vật liệu khó cháy 0,75 giờ, gỗ có bảo vệ bằng vữa trát dày 2 cm trên ván lót. Tường gạch BT dày 110 cột gạch 220x200, BT 20x30 Mái che bằng vật liệu dễ cháy Trần bằng vật liệu khó 0,2g	Bậc chịu lửa V Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu khó cháy có giới hạn chịu lửa đến 0,5 giờ, tường gạch, đá BT dày 6 cm Tường bao che, sàn bằng vật liệu khó cháy có giới hạn 0,25 giờ Mái, trần bằng vật liệu dễ cháy, mái fibrô, tôn
	Tuổi thọ của các kết cấu chủ yếu (sem TCVN 2748-78	Có niên hạn sử dụng >=100 năm	Có niên hạn sử dụng >=50 năm	Có niên hạn sử dụng >= 20 năm	Có niên hạn sử dụng <20 năm