

Số: 03 /VHTT

Hà Đông, ngày 02 tháng 01 năm 2024

V/v tuyên truyền, phổ biến nội dung quy định cách tính và xác định diện tích nhà ở tối thiểu khi triển khai Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐND ngày 06/7/2023 của HĐND Thành phố

Kính gửi:

- Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao quận;
- Ủy ban nhân dân các phường.

Thực hiện văn bản số 3603/UBND-CA ngày 19/12/2024 của UBND quận Hà Đông về việc quy định cách tính và xác định diện tích nhà ở tối thiểu khi triển khai Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐND ngày 06/7/2023 của HĐND Thành phố; Phòng Văn hóa và Thông tin quận đề nghị các đơn vị tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến nội dung quy định cách tính và xác định diện tích nhà ở tối thiểu khi triển khai Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐND ngày 06/7/2023 của Hội đồng nhân dân Thành phố nhằm nâng cao nhận thức của Nhân dân, giúp công dân hiểu rõ và đồng thuận thực hiện khi giải quyết các thủ tục liên quan:

**1. Loại nhà ở áp dụng:**

Loại nhà ở áp dụng khi giải quyết đăng ký thường trú vào chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhà tại thành phố Hà Nội là nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật Nhà ở (bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư); không áp dụng việc thuê lại, cho mượn đối với nhà ở công vụ trong thời gian thuê và nhà ở xã hội trong thời gian thuê, thuê mua.

**2. Cách tính và xác định diện tích nhà ở tối thiểu:**

$$S_{\min} = S_{\text{No}} / N_g$$

Trong đó:

**S<sub>min</sub>**: Diện tích nhà ở tối thiểu (m<sup>2</sup> sàn/người);

**S<sub>No</sub>**: Tổng diện tích sàn sử dụng nhà ở (m<sup>2</sup>), được xác định như sau:

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Tổng diện tích sàn sử dụng nhà ở là tổng diện tích sàn xây dựng từng tầng có bố trí phòng ở của căn nhà. Trường hợp nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều hộ thì diện tích sàn sử dụng nhà ở được xác định như đối với nhà ở chung cư.

- Đối với nhà ở chung cư: Tổng diện tích sàn sử dụng nhà ở là diện tích sử dụng căn hộ; Cách xác định được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**N<sub>g</sub>**: Tổng số người trong một căn hộ hoặc nhà chung cư. Trường hợp nhà ở riêng lẻ có nhiều hộ trong cùng một gia đình thì xác định tổng số người của các hộ gia đình tại nhà ở đó (người).



**Chú ý:**

- Theo quy định tại Luật nhà ở năm 2014:

+ Tại khoản 1, 2, 3 Điều 3:

“1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của các hộ gia đình, cá nhân”.

2. Nhà ở riêng lẻ là nhà được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

3. Nhà chung cư là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà ở chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng với mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh”.

+ Tại khoản 2 Điều 34, người thuê nhà công vụ có nghĩa vụ: “Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ”.

+ Tại khoản 3 Điều 62: “Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này”.

+ Tại khoản 2 Điều 101: “Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà ở chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung”.

Đề nghị các đơn vị quan tâm thực hiện đảm bảo hiệu quả tuyên truyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND quận (để b/c);
- Công an quận (để biết);
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**



**Phạm Đình Tuyên**