BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02/2013/TT-BXD

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2013

THÔNG TƯ
Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ như sau:

Điều 1. Các trường hợp được điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ

1. Các trường hợp được điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội là những dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa triển khai thi công xây dựng hoặc đã được triển khai thi công nhưng cơ cấu căn hộ hoặc mục đích sử dụng nhà ở thương mại không phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được điều chỉnh quy mô căn hộ thương mại có diện tích lớn sang căn hộ thương mại có diện tích nhỏ hoặc chuyển đổi các khối nhà chung cư và nhà ở thương mại thấp tầng sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ (bệnh viện, trung tâm y tế, trường học, khách sạn, công trình thương mại…) phải bảo đảm phù hợp với nguyên tắc quy định tại Điều 2 và Điều 3 của Thông tư này và quyết định phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

3. Việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ chỉ được thực hiện đối với các hạng mục công trình xây dựng và căn hộ (kể cả cao tầng và thấp tầng) mà chủ đầu tư chưa ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng. Trường hợp đã ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ, điều chỉnh mục đích sử dụng thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả khách hàng đã ký hợp đồng.

4. Các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có quy mô từ 500 căn hộ trở lên thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Nguyên tắc điều chỉnh cơ cấu căn hộ thương mại có diện tích lớn sang loại căn hộ có diện tích nhỏ

Việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại từ diện tích lớn sang căn hộ thương mại có diện tích nhỏ phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Bảo đảm an toàn, tiện lợi cho người sử dụng;

2. Căn hộ diện tích nhỏ sau khi chuyển đổi phải có đủ không gian, diện tích sử dụng tối thiểu như: Bếp, công trình vệ sinh, phòng tắm…;

3. Có diện tích căn hộ sau khi chuyển đổi không thấp hơn tiêu chuẩn tối thiểu thiết kế nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở;

4. Trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; không áp dụng quy định về diện tích, cơ cấu căn hộ tại điểm 6.2.4.9 và 6.2.4.10 của Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng TCXDVN 323:2004.

5. Trường hợp dự án khi điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà tổng diện sàn xây dựng nhà ở thay đổi so với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

Trong quá trình điều chỉnh, không áp dụng quy định về diện tích và cơ cấu căn hộ tại điểm 6.2.4.9 và 6.2.4.10 của Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng TCXDVN 323:2004 mà thực hiện điều chỉnh theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng (ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) để xem xét, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đó.

Điều 3. Nguyên tắc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ và điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại

1. Việc chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và được hưởng các ưu đãi theo quy định hiện hành, nhưng phải bảo đảm đúng tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội và bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Việc chuyển đổi căn hộ nhà ở thương mại sang công trình dịch vụ phải bảo đảm theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn tối thiểu và thực hiện việc quản lý, khai thác, sử dụng công trình sau khi đầu tư xây dựng theo đúng quy định do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

3. Các dự án đã nộp tiền sử dụng đất thì được Nhà nước hoàn trả lại số tiền đã nộp hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước trên cơ sở tính toán lại tiền sử dụng đất của dự án sau khi điều chỉnh.

Điều 4. Trình tự, thủ tục và hồ sơ xin chuyển đổi, điều chỉnh dự án

1. Hồ sơ xin điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại, gồm:

a) Đơn xin phép điều chỉnh, chuyển đổi *(theo mẫu phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này)*;

b) Các bản sao đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ban hành, gồm: văn bản công nhận chủ đầu tư; văn bản chấp thuận đầu tư; giấy chứng nhận đầu tư; quyết định phê duyệt dự án; hồ sơ, bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án;

c) Phương án xin điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội, công trình dịch vụ (kèm theo bản vẽ thuyết minh).

2. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là đơn vị đầu mối tiếp nhận, thụ lý hồ sơ xin chuyển đổi, điều chỉnh của các chủ đầu tư để tổ chức thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

3. Trong quá trình thẩm định hồ sơ xin điều chỉnh, chuyển đổi dự án, Sở Xây dựng tổ chức họp để lấy ý kiến các cơ quan có liên quan, gồm: Sở Kiến trúc - Quy hoạch (nếu có); Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có dự án (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện). Đơn vị đầu mối phải gửi hồ sơ tới các cơ quan liên quan trước khi tổ chức họp. Ý kiến của đại diện các cơ quan tại cuộc họp thẩm định là ý kiến chính thức về dự án và được lập thành biên bản.

4. Sau khi tổ chức cuộc họp thẩm định, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi biên bản cuộc họp thẩm định về việc xin điều chỉnh, chuyển đổi dự án kèm theo dự thảo Quyết định cho phép điều chỉnh hoặc chuyển đổi *(theo mẫu quy định tại phụ lục số 02 của Thông tư này)*. Trường hợp dự án không được chấp thuận điều chỉnh,

chuyển đổi thì ngoài biên bản cuộc họp thẩm định, phải gửi kèm theo dự thảo văn bản trả lời nêu rõ lý do không được chấp thuận để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Trong thời hạn tối đa là 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được biên bản cuộc họp và dự thảo quyết định cho phép điều chỉnh, chuyển đổi dự án (hoặc dự thảo văn bản không chấp thuận cho phép điều chỉnh, chuyển đổi dự án) do Sở Xây dựng trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ký ban hành theo thẩm quyền.

Trường hợp dự án phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 của Thông tư này thì Sở Xây dựng có trách nhiệm soạn thảo văn bản để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và ký gửi đề nghị Bộ Xây dựng tham gia ý kiến. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

5. Thời gian thẩm định, quyết định cho phép điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án tối đa không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Đối với các dự án phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 của Thông tư này thì trong thời hạn tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ký quyết định cho phép điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án hoặc có văn bản trả lời chủ đầu tư về việc không chấp nhận điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án đó.

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức chỉ đạo các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức việc chuyển các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ; điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên phạm vi địa bàn;

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện việc thẩm định các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị chuyển sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ và các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh cơ cấu căn hộ để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

3. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng trực thuộc Bộ Xây dựng thực hiện việc hướng dẫn, giải đáp những vấn đề khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện; tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện

điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang làm dự án nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ nhằm góp phần tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu theo quy định của Thông tư này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 22/4/2013 đến hết ngày 31/12/2014.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp cùng giải quyết hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

Phụ lục số 01

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2013 của Bộ Xây dựng)

Tên chủ đầu tư dự án	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số…… /…..	*...., ngày.... tháng.... năm 201...*

Đơn xin phép điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh, thành phố .....

1. Tên chủ đầu tư
2. Địa chỉ cơ quan, đơn vị :
3. Số điện thoại liên lạc: Fax:
4. Giấy phép kinh doanh
5. Tên dự án đề nghị điều chỉnh:
6. Địa điểm xây dựng;
7. Lý do điều chỉnh (nêu rõ ngắn gọn);
8. Nội dung điều chỉnh;
9. Cam kết về tiến độ đầu tư thời hạn hoàn thành dự án.

Chủ đầu tư dự án

Nơi nhận:
- Như trên;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu:

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục số 02

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2013 của Bộ Xây dựng)

Tên cơ quan ban hành	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số…… /…..	*...., ngày.... tháng.... năm 201...*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của....;

Các căn cứ khác có liên quan....

Xét đề nghị của chủ đầu tư dự án.....

Biên bản họp liên ngành số ngày tháng năm ..,

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số ngày tháng năm ..,

Điều 1. Chấp thuận phê duyệt việc điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng với những nội dung chủ yếu sau

1. Tên dự án;

2. Địa điểm xây dựng;

3. Được phép điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng (nêu rõ các nội dung được chấp thuận);

4. Tiến độ hoàn thành dự án;

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định./.

Cơ quan phê duyệt

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu: