

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành**  
**thuộc lĩnh vực nhà ở**

**BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng 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;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà & thị trường bất động sản và Chánh Văn phòng Bộ,


**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công bố 02 thủ tục hành chính mới ban hành về “*điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ*” tại Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng 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.

*(Nội dung cụ thể của từng thủ tục hành chính mới ban hành tại Phần I, II của Phụ lục kèm theo Quyết định này).*

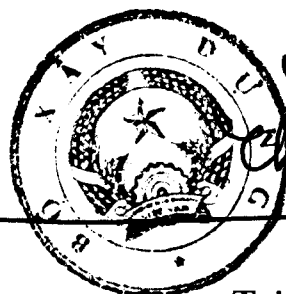
**Điều 2.** Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản chịu trách nhiệm về nội dung các thủ tục hành chính công bố và các tài liệu có liên quan kèm theo Quyết định này. Chánh Văn phòng Bộ chịu trách nhiệm tổ chức cập nhật các nội dung liên quan về thủ tục hành chính nêu tại Quyết định này vào cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính.

**Điều 3.** Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Chánh Văn phòng Bộ, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:** 

- Như điều 3;
- Bộ Tư pháp;
- Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN, Phòng KSTT.

**BỘ TRƯỞNG**



  
**Trịnh Đình Dũng**

**PHỤ LỤC**  
**THỦ TỤC HÀNH CHÍNH MỚI BAN HÀNH THUỘC LĨNH VỰC NHÀ Ở**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 859./QĐ-BXD ngày 13./9./2013 của Bộ Xây dựng)*

**PHẦN I. DANH MỤC TTHC MỚI BAN HÀNH THUỘC LĨNH VỰC NHÀ Ở**

| <b>TT</b> | <b>Tên thủ tục hành chính</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>Lĩnh vực</b> | <b>Cơ quan thực hiện</b> |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Thủ tục hành chính cấp Trung ương</b>                                                                                                                                                                                                          |                 |                          |
| 1         | Thủ tục xin ý kiến của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ <i>(đối với trường hợp có quy mô từ 500 căn hộ trở lên)</i> . | Nhà ở           | Bộ Xây dựng              |
| <b>II</b> | <b>Thủ tục hành chính cấp tỉnh</b>                                                                                                                                                                                                                |                 |                          |
| 1         | Thủ tục điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.                                                                                                 | Nhà ở           | Sở Xây dựng              |

## PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA TỪNG TTHC MỚI BAN HÀNH THUỘC LĨNH VỰC NHÀ Ở

### I. Thủ tục hành chính cấp Trung ương

#### 1. Thủ tục xin ý kiến của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ (đối với trường hợp có quy mô từ 500 căn hộ trở lên)

##### 1.1. Trình tự thực hiện:

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ xin phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ tại Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

- 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 hoặc 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.

- Trong quá trình thẩm định hồ sơ xin điều chỉnh hoặc chuyển đổi dự án, đối với trường hợp có quy mô từ 500 căn hộ trở lên, Sở Xây dựng soạn thảo văn bản trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và ký gửi đề nghị Bộ Xây dựng tham gia ý kiến.

- Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn tối đa 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến.

- Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất của Bộ Xây dựng, UBND cấp tỉnh 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 đề nghị điều chỉnh, chuyển đổi mục đích sử dụng của dự án đó.

##### 1.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua đường bưu điện.

##### 1.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

###### a) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị Bộ Xây dựng tham gia ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Hồ sơ xin điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại, bao gồm:

+ Đơn xin phép điều chỉnh, chuyển đổi (*Theo mẫu*)

+ 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.

+ Phương án 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).

###### b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

1.4. Thời hạn giải quyết: Tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị tham gia ý kiến.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

1.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Bộ Xây dựng

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Văn bản thống nhất ý kiến của Bộ Xây dựng.

1.8. Lệ phí: Không

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không

1.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Có

a) Yêu cầu, điều kiện 1: 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;

b) Yêu cầu, điều kiện 2: 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 thị trường;

c) Yêu cầu, điều kiện 3: 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 đảm bảo phù hợp với 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 cấp tỉnh và các nguyên tắc sau đây:

c.1) Nguyên tắc điều chỉnh cơ cấu căn hộ thương mại có diện tích lớn sang loại căn hộ có diện tích nhỏ:

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

- 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...;

- 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;

- 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 TCXDCN 323:2004;

- Trường hợp dự án khi điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà tổng diện tích 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 TCXDCN 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.

c.2) Nguyên tắc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ:

- 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 đảm bảo 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;
- Việc chuyển đổi căn hộ nhà ở thương mại sang công trình dịch vụ phải đảm bảo 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;
- 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 đã điều chỉnh.

d) Yêu cầu, điều kiện 4: 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 các 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 của tất cả các khách hàng đã ký hợp đồng.

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng 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.

## II. Thủ tục hành chính cấp tỉnh

### 1. Thủ tục điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ

#### 1.1. Trình tự thực hiện:

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ xin phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ tại Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

- 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 hoặc 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.

- Trong quá trình thẩm định hồ sơ xin điều chỉnh hoặc 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. 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.

- 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 hoặc chuyển đổi dự án kèm theo dự thảo Quyết định cho phép điều chỉnh hoặc chuyển đổi (*theo mẫu*) để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Trường hợp dự án không được chấp thuận điều chỉnh hoặc chuyển đổi thì ngoài biên bản cuộc họp thẩm định, phải gửi kèm 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 hoặc chuyển đổi dự án (hoặc dự thảo văn bản không chấp thuận cho phép điều chỉnh hoặc chuyển đổi dự án) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ký ban hành theo thẩm quyền.

- Trường hợp 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 trên thì Sở Xây dựng có trách nhiệm soạn thảo văn bản đề trình UBND cấp tỉnh xem xét và ký gửi đề nghị Bộ Xây dựng tham gia ý kiến theo quy định.

#### 1.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua đường bưu điện.

#### 1.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

##### a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn xin phép điều chỉnh, chuyển đổi (*theo mẫu*);

- 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.

- Phương án 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).

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

1.4. Thời hạn giải quyết: 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.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư

1.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

1.8. Lệ phí: Không

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn xin phép điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại (*Theo mẫu tại Phụ lục 01*).

1.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Có

a) Yêu cầu, điều kiện 1: 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 xây dựng nhưng cơ cấu căn hộ hoặc mục đích sử dụng nhà ở thương mại không phù hợp với nhu cầu thị trường;

b) Yêu cầu, điều kiện 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 đảm bảo phù hợp với 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 cấp tỉnh và các nguyên tắc sau đây:

b.1) Nguyên tắc điều chỉnh cơ cấu căn hộ thương mại có diện tích lớn sang loại căn hộ có diện tích nhỏ:

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

- 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...;

- 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;

- 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 TCXDCN 323:2004;

- Trường hợp dự án khi điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà tổng diện tích 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 TCXDCN 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.

b.2) Nguyên tắc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ:

- 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 đảm bảo 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;

- Việc chuyển đổi căn hộ nhà ở thương mại sang công trình dịch vụ phải đảm bảo 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;

- 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 đã điều chỉnh.

c) Yêu cầu, điều kiện 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 điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích 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 các hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng thì trước khi thực hiện điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng thì phải được sự đồng ý của tất cả các khách hàng đã ký hợp đồng.

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng 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.

**Phụ lục số 01**

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

**Tên chủ đầu tư dự án**                      **CỘNG HOÀ 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;

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu: ...

**Chủ đầu tư dự án**

*(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 08/3/2013 của Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ QUAN, TC CHỦ QUẢN  
TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC

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

Số : /QĐ-..... , 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**

**THẨM QUYỀN BAN HÀNH**

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 ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**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./.

**Nơi nhận:**

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

**Quyền hạn, chức vụ của người kí**  
(chữ ký, dấu)

Họ và tên