

Số 042/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 04 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc công bố tài vụ hành chính ban hành mới, tài vụ hành chính
bổ bổ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN KHẢO SÁT TÌNH HÌNH HỒ SƠ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/12/2003;

Căn cứ Nghị định số 65/2010/NĐ-CP ngày 08/02/2010 của Chính phủ về
thẩm xét tài vụ hành chính;

Căn cứ Nghị định số 48/2011/NĐ-CP ngày 14/02/2011 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến thẩm xét tài vụ hành
chính;

Căn cứ Quyết định số 15/2002-ĐKD ngày 12/02/2002 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng về việc công bố tài vụ hành chính mới ban hành thuộc lĩnh vực nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 04/10/2011 của UBND tỉnh
Khánh Hòa về ban hành quy chế công bố công khai tài vụ hành chính trên địa bàn
tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 213/VTĐ-SGD ngày
12/04/2014 và Giám đốc Sở Tư pháp tại Công văn số 173/STP-KSTPHC ngày
19/03/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố lên theo Quyết định này 01 tài vụ hành chính ban hành
mới, 02 tài vụ hành chính được bổ bổ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây
dựng tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng và
Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định
này. / 5

Khoản 1:

- Số 042/QĐ-UBND;
- Cục Quản lý TTĐC;
- Trung tâm công tác nhà ở;
- Công đồng tư vấn 03;
- Lưu VT, BA, CT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Thắng

CHỖ ĐÓNG CHỮ

PHẦN II MỘT SỐ CÔNG CỤ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH BAN HÀNH MỚI

I. Thủ tục điều chỉnh cơ cấu của bộ chỉ hù thường vụ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng cơ sở ở thường vụ sang nhà F xã hội hoặc công trình dịch vụ

I.1. Thủ tục thực hiện:

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

- Sở Xây dựng của 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 đã có được giấy đăng ký 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 Kế hoạch và Quản lý hạ tầng kỹ thuật; 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 người 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 từ 04 đến 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 (theo dự thảo văn bản không chấp thuận cho phép điều chỉnh hoặc chuyển đổi dự án) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ tiến hành ký ban hành theo thẩm quyền.

- Trường hợp dự án phát triển nhà ở thường vụ, dự án nhà ở xã hội được đầu tư để có quy mô từ 200 căn hộ trở lên thì Sở Xây dựng có trách nhiệm soạn thảo văn bản đề nghị UBND cấp tỉnh xem xét và ký gửi đề nghị Sở Xây dựng theo giá ý kiến tham gia định.

I.2. Cách thức thực hiện: Truy cập hoặc qua đường bưu điện.

I.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

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

- Các bản vẽ 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 1:200 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; hồ sơ thành lập cơ sở của dự án.

- Phòng An ninh chính trị và an ninh bộ hoặc chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội, công trình dịch vụ (theo theo báo và quyết định).

b) Sở Ngoại vụ và cơ quan

Thời hạn giải quyết: Thời gian tiếp nhận, quyết định cho phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở dự án xã hội đã không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

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

1.4. Cơ quan được hiểu thủ tục hành chính

a) Cơ quan tiếp nhận quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

1.5. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định cho phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở dự án xã hội đã không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

1.6. Lệ phí: Không

1.8. Thời hạn đơn, mẫu tờ khai: Đơn xin phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định và được chấp thuận 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: Hướng dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thông qua triển khai thi công xây dựng hoặc đã được triển khai thi công xây dựng nhưng cơ quan có thẩm quyền chấp thuận 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 phải triển khai ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội (trong cùng khu vực dự án) đã được phê duyệt với quyết định phê duyệt cho phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội (trong cùng khu vực dự án) đã được phê duyệt với quyết định phê duyệt cho phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội (trong cùng khu vực dự án) đã được phê duyệt với quyết định phê duyệt cho phép đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

b.1) Nguyên tắc đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội:

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

- Các hộ đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội không gian, diện tích sử dụng nhà ở phải như vậy, công trình vệ sinh, phòng tắm, ...;

- Có điều kiện cho thuê nhà ở xã hội chuyển đổi không tiếp tục đầu tư, chuyển đổi triển khai làm nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp dự án nhà ở xã hội chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải mua đất, phải được lợi ích theo về đất và quy hoạch nhà ở từ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án, không bị đóng góp đất về nhà ở xã hội, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

- Trường hợp dự án khai thác chính cơ cấu của hệ mã số vùng điện tích của xây dựng nhà ở thay đổi so với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì theo hiện điều chỉnh quy hoạch chỉ với 1.000 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 của hệ tại điểm 4.1.4.6 và 4.1.4.10 của Tiêu chuẩn quốc tế nhà ở sau năm 2010 (TCXD/QC 111.2000) mà áp dụng điều chỉnh theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng (theo hình thức theo Quyết định số 54/2008/QĐ-BXD) ngày 04/10/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) để xác định, điều chỉnh quy hoạch chỉ với 1.000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đó.

1.2) 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 một dự xây dựng, hệ số sử dụng đất và được hưởng các ưu đãi theo quy định hiện hành, nhưng phải đảm bảo đồng thời chuẩn thiết kế nhà ở xã hội về tên, cơ cấu, các tiêu chuẩn đồng 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 kỹ thuật và quy định về quản lý, khai thác, sử dụng công trình sau khi đưa ra 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 trừ cơ sở tính toán lại theo số dụng đất của dự án sau khi đã điều chỉnh.

c) Về chủ, điều kiện 3: Việc điều chỉnh cơ cấu của hệ, 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 của hệ, chuyển đổi mục đích chỉ với các hạng mục công trình xây dựng và các hệ thống cơ sở tầng và tầng tầng) mà chủ đầu tư chọn kỹ hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng. Trường hợp đi kỹ các hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng thì trước khi thực hiện điều chỉnh cơ cấu của hệ, chuyển đổi mục đích sử dụng chỉ phải được sự đồng ý của tất cả các khách hàng đi ký hợp đồng.

1.1.1. Các số pháp lý của hồ sơ biến đổi:

Thông tư số 62/2004/PT-BXD ngày 08/10/11 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu của hệ của dự án nhà ở thương mại, dự án đưa ra xây dựng theo số dự 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 04/02/2013 của Bộ Xây dựng)

Tên chủ đầu tư dự án: **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Dự án: **Ty án - Dự án** / **Đầu tư - Xây dựng**

Số: / , ngày tháng năm 201...

ĐƠN XIN PHÉP ĐIỀU CHỈNH CỘ CẠM ĐIỂN TÍCH CÁN BỘ 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 căn nhà hiện tại: **Fan:**
4. Giấy phép kinh doanh
5. Tên dự án để nghị điều chỉnh
6. Địa điểm xây dựng
7. Lý do điều chỉnh (nếu có nghị quyết)
8. Nội dung điều chỉnh
9. Các lý do cần để điều chỉnh loại hình hoặc chức năng dự án:

Nơi nhận:

- Nhà ở;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu ...

Chủ đầu tư dự án

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



PHỤ LỤC SỐ 03

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2017-TT-BQP ngày 08/01/2017 của Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC QUẢN
TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC:

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

Số: QĐA/.....

, ngày ... tháng ... năm 201 ...

QUYẾT ĐỊNH

**PHÊ DUYỆT CHO PHÉP ĐƯỢC CHỈNH CỐ CẤU CẤP HỘ HOẶC CHUYỂN
HÌNH THỨC ĐÍCH SỬ DỤNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

THÊM QUYỀN HẠN BÀN

(Chức năng nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của)

(Chức năng, nhiệm vụ của liên quan)

Xác định ngày của đổi đầu tư dự án

Được phê duyệt theo quyết định số ngày tháng năm

Xác định ngày của Cơ Xây dựng tại văn bản số ... ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH:

Mục 1 Chấp thuận phê duyệt việc điều chỉnh cơ cấu cấp tích của hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại đang đầu tư xây:

1. Tiêu dự án;

2. Địa điểm xây dựng;

3. Được chấp thuận chỉnh cơ cấu cấp tích của hộ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng (nếu có các nội dung được chấp thuận);

4. Tiêu dự hoặc thích dự án.

Mục 2. Phê duyệt thực hiện.

Mục 3. Trình nhiệm vụ của các cơ quan liên quan thi hành quyết định.

Quyển hạn, chức vụ của người bị
(chữ ký, đóng)
kết thúc

Nơi nhận:

- Hội đồng;

- Các cơ quan có liên quan;

- Lưu ...