

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2006

**QUYẾT ĐỊNH**

**VỀ VIỆC BAN HÀNH Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và  
kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở  
trên địa bàn Thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Luật Xây dựng; Luật Đầu tư; Luật Nhà ở;
- Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô;
- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành các Luật, các Thông tư hướng dẫn của các Bộ ngành về thi hành Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Giám đốc Sở Tư pháp,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định: số 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 (chương I, chương II, chương V), số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004 và số 91/QĐ-UB ngày 20/5/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban Ngành thuộc Thành phố; Chủ tịch UBND các Quận, Huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Quốc Triệu**

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2006

## QUY ĐỊNH TẠM THỜI

### VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, KHU NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND  
ngày 31/08/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

## CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Mục đích, yêu cầu và đối tượng áp dụng.

1. Mục đích: Bản quy định này quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội nhằm huy động được các nguồn lực của các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý, xây dựng phát triển Thủ đô; đồng thời xác định rõ trách nhiệm của các bên tham gia trong quá trình quản lý, thực hiện đầu tư và khai thác dự án.

2. Yêu cầu: Việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố phải đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đồng bộ các công lệnh hạ tầng đô thị theo hướng văn minh hiện đại, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường của Thành phố.

3. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện đầu tư dự án xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

### Điều 2. Nguyên tắc đầu tư.

1. Các khu đô thị mới, khu nhà ở phải được đầu tư, xây dựng trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo cơ bản đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, khớp nối với hạ tầng chung của Thành phố. Đảm bảo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện để ổn định cuộc sống, sinh hoạt, làm việc và giao tiếp thuận tiện, đồng thời góp phần cải thiện môi trường sống, cơ sở hạ tầng đô thị chung khu vực.

2. Thành phố đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để các nhà đầu tư nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết 1/500, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở: Tùy từng trường hợp cụ thể Thành phố đầu tư trực tiếp (hoặc thanh toán cho Chủ đầu tư đã ứng vốn) một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ lợi ích công cộng (trụ sở cơ quan hành chính, nhà văn hoá...), nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư từng khu vực dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngoài phạm vi dự án.

### Điều 3. Các phương thức lựa chọn chủ đầu tư.

1. Thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất và chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại Quyết định số 71/2006/QĐ-UBND ngày 17/05/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất, do Sở Xây dựng chủ trì đối với Khu đô thị mới, do Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất chủ trì đối với khu nhà ở, các Sở chuyên ngành chủ trì đối với các công trình chuyên ngành.

Việc chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án do Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thông qua thẩm định dự án và trình UBND thành phố quyết định.

2. Đối với các khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ, có diện tích nhỏ hơn 3.000 m<sup>2</sup> đất, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên dùng, chủ đầu tư tự thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành của pháp luật để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai.

Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất chủ trì thẩm định nhu cầu sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

3. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện theo các quy định riêng của Ủy ban nhân dân Thành phố.

#### **Điều 4. Điều kiện về năng lực của chủ đầu tư.**

1. Chủ đầu tư thực hiện các dự án xây dựng các khu đô thị mới khu nhà ở trên địa bàn Thành phố phải là các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh về đầu tư kinh doanh bất động sản, có năng lực tài chính, kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý đầu tư đáp ứng được các yêu cầu của dự án, có năng lực tổ chức thi công (nếu chủ đầu tư tự thực hiện dự án), có khả năng huy động; tập hợp các nhà đầu tư khác tham gia thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án khu đô thị mới, chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu tham gia vào dự án không nhỏ hơn 20% tổng mức đầu tư dự án. Đối với các dự án còn lại chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu tham gia vào dự án không nhỏ hơn 10% tổng mức đầu tư dự án và không thấp hơn phần kinh phí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

## **CHƯƠNG II HÌNH THÀNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI, KHU NHÀ Ở**

#### **Điều 5. Hình thành quy hoạch xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở**

1. Các khu đô thị mới, khu nhà ở được đầu tư xây dựng trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch chung của Thủ đô, Sở Quy hoạch kiến trúc chủ trì phối hợp với UBND các Quận, Huyện và các Sở, Ngành liên quan đề xuất kế hoạch lập quy hoạch khu vực phát triển đô thị phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết phát triển các khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố.

2. Thành phố công bố công khai kế hoạch, quy hoạch các khu đô thị, các dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở để kêu gọi các tổ chức, các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng theo quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

3. Các tổ chức kinh tế được UBND Thành phố giao nhiệm vụ lập quy hoạch chịu trách nhiệm đề xuất phạm vi nghiên cứu và tổ chức lập nhiệm vụ thiết kế, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi lập quy hoạch chi tiết khu vực dự án.

Quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và nhiệm vụ thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sở Quy hoạch kiến trúc, UBND các Quận, Huyện thẩm định, trình hoặc phê duyệt theo quy định phân cấp của UBND Thành phố.

#### **Điều 6. Về lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đô thị mới, khu nhà ở**

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đô thị mới, khu nhà ở phải đảm bảo cơ bản đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường và phát triển đồng bộ với khu vực xung quanh, đảm bảo không gian kiến trúc hợp lý, tạo bộ mặt kiến trúc các tuyến phố chính, đô thị hiện đại.

Cơ cấu sử dụng đất xây dựng nhà ở phải đảm bảo dành tỷ lệ diện tích đất hợp lý cho xây dựng nhà ở chung cư cao tầng (chủ yếu từ 9 tầng trở lên), xây dựng nhà biệt thự, nhà vườn. Không chia lô xây dựng nhà liền kề. Đa dạng các loại hình nhà ở: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng chính sách, cũng như phương thức thanh toán. Các chỉ tiêu xây dựng nhà ở phải được cấp có thẩm quyền xác định cụ thể đối với từng dự án khi phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.

Đối với các dự án kinh doanh có quy mô chiếm đất trên 3.000m<sup>2</sup>, phải xác định cụ thể vị trí quỹ đất 20% xây dựng nhà ở chung cư trong phạm vi dự án để tạo quỹ nhà ở phục vụ các yêu cầu phát triển nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, các đối tượng chính sách... theo quy định.

2. Đối với nhà ở chung cư cao tầng phải đảm bảo:

a. Tối thiểu diện tích mỗi căn hộ đạt 45 m<sup>2</sup> sàn sử dụng.

b. Phù hợp với các mục đích sử dụng: nhà ở để bán, để cho thuê và phục vụ các đối tượng chính sách, xã hội (nếu có).

c. Tầng hầm làm nơi để xe và dịch vụ công cộng, tầng 1 (mặt đất) ưu tiên dành cho các mục đích dịch vụ công cộng của tòa nhà hoặc khu vực. Không sử dụng các diện tích này làm nhà ở.

d. Đối với các nhà chung cư cao tầng xây dựng tại mặt phố chính, các tầng hầm được sử dụng cho các mục đích dịch vụ thương mại, dịch vụ xã hội hoặc văn phòng giao dịch.

#### **Điều 7. Về quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch:**

1. Chủ đầu tư được Thành phố giao lập dự án chịu trách nhiệm lập và trình duyệt Quy hoạch chi tiết, dự án theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố, chịu sự quản lý và hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch kiến trúc về quy trình, nội dung nghiên cứu quy hoạch.

2. Việc lập, thẩm tra, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu đô thị mới, khu nhà ở theo quy định của Nhà nước và Quyết định số 48/2006/QĐ-UB ngày 11/04/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về phân cấp thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn Thành phố.

#### **Điều 8. Hình thành dự án khu đô thị mới, khu nhà ở**

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất hàng năm, 5 năm đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Sở Kế hoạch và đầu tư chủ trì cùng Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Ủy ban nhân dân các quận, huyện đề xuất danh mục các khu đô thị mới, khu nhà ở có quy mô từ 3.000m<sup>2</sup> đất trở lên, trình UBND Thành phố để tổ chức triển khai hàng năm.

#### **Điều 9. Công bố danh mục các Dự án khu đô thị mới, khu nhà ở**

1. Căn cứ kế hoạch thực hiện xây dựng và phát triển các khu đô thị mới, khu nhà ở hàng năm, 5 năm được UBND Thành phố phê duyệt, Sở Kế hoạch và đầu tư công bố danh mục các Dự án để kêu gọi đầu tư trên các phương tiện thông tin đại chúng 3 lần liên tiếp. Thời gian tổ chức công bố và danh mục các dự án công bố do UBND Thành phố quyết định.

2. Nội dung công bố bao gồm:

2.1. Tên dự án.

2.2. Địa điểm xây dựng, quy mô diện tích đất của Dự án.

2.3. Nội dung, chức năng sử dụng đất của Dự án.

2.4. Khái quát sơ bộ hiện trạng dân cư; sử dụng đất của khu vực lập Dự án.

2.5. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu.

2.6. Mục tiêu, yêu cầu chủ yếu tổ chức Dự án.

2.7. Thời gian thực hiện Dự án.

### **Điều 10. Điều kiện giao chủ đầu tư các Dự án khu đô thị mới, khu nhà ở**

1. Có đủ điều kiện về năng lực chủ đầu tư theo quy định tại Điều 4 Bản Quy định này.

2. Trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất chuyên dùng sang làm nhà ở và các công trình dịch vụ khác, đơn vị đang sử dụng đất có thể liên doanh, liên kết để hợp tác đầu tư với đơn vị có pháp nhân đảm bảo các nội dung nêu tại Khoản 1 Điều này.

3. Các tổ chức, doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu tối thiểu sau:

a. Có kế hoạch và tiến độ triển khai dự án hợp lý, phù hợp với yêu cầu của UBND Thành phố.

b. Có phương án hợp lý, khả thi bổ trợ, đào tạo hoặc sử dụng lao động địa phương nơi có đất bị thu hồi để thực hiện Dự án.

c. Có năng lực tổ chức, quản lý, điều hành Dự án.

d. Có cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ với Nhà nước và Thành phố theo quy định hiện hành.

e. Trường hợp hợp tác đầu tư theo hợp đồng liên doanh thì các bên phải có đủ pháp nhân và năng lực tài chính phù hợp với nhiệm vụ đầu tư mỗi bên.

4. Trường hợp giao chủ đầu tư thông qua đấu thầu dự án, Chủ đầu tư phí; đáp ứng đủ các điều kiện nêu trong hồ sơ mời thầu.

### **Điều 11. Thẩm định, thẩm tra và quyết định cho phép đầu tư.**

1. Sau khi được giao làm chủ đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ dự án, gửi Sở Kế hoạch và đầu tư để tổ chức thẩm định, thẩm tra làm cơ sở để cấp có thẩm quyền xem xét quyết định đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

a. Đối với các dự án khu đô thị mới có quy mô từ 200 ha đất trở lên hoặc các dự án nhóm A: Sở Kế hoạch và đầu tư tổ chức thẩm định, xin ý kiến của các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố trình Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư. Thời gian thẩm định, tổng hợp báo cáo không quá 60 ngày làm việc.

b. Đối với các dự án còn lại, Sở Kế hoạch và đầu tư tổ chức thẩm định, thẩm tra lấy ý kiến các Sở, Ngành Thành phố có liên quan, tổng hợp báo cáo và trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định đầu tư đối với dự án sử dụng vốn ngân sách hoặc cấp Giấy chứng nhận

đầu tư đối với những dự án không sử dụng vốn ngân sách thời gian thẩm định, thẩm tra không quá 45 ngày làm việc. Thời gian xem xét, quyết định đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư không quá 20 ngày làm việc.

Sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư chủ đầu tư hoàn chỉnh dự án, thẩm định và ra quyết định đầu tư theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng. Quyết định đầu tư của Dự án phải tuân thủ các nội dung trong Quyết định cho phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư.

2. Hình thức văn bản cho phép đầu tư được thể hiện bằng Quyết định và Giấy chứng nhận đầu tư với đầy đủ nội dung đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, thẩm tra theo quy định của pháp luật.

## **Điều 12. Nguyên tắc sử dụng quỹ nhà, quỹ đất tại các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở**

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở có diện tích trên 3.000m<sup>2</sup> đất, theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư giúp Thành phố chuẩn bị mặt bằng 20% quỹ đất xây dựng nhà ở (khu quy hoạch xây dựng nhà chung cư) để Thành phố chủ động đầu tư xây dựng quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu chung của thành phố. Phần diện tích đất này, Thành phố thanh toán hoàn trả chủ đầu tư đủ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo kết quả thẩm định của liên ngành và được UBND Thành phố phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dành từ 30% đến 50% quỹ nhà chung cư còn lại bán cho Thành phố theo giá kinh doanh của dự án để phục vụ công tác tái định cư hoặc chủ đầu tư bán theo giá kinh doanh cho cán bộ công nhân viên các cơ quan theo danh sách giới thiệu của UBND Thành phố (nguyên tắc bán 1 giá).

3. Đối với diện tích đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng khu đô thị, Thành phố sẽ quyết định đầu tư bằng nguồn ngân sách hoặc xã hội hoá ngay từ khi lựa chọn chủ đầu tư và được xác định cụ thể trong quyết định phê duyệt dự án hoặc cho phép đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở.

## **Điều 13. Nguyên tắc mua bán nhà ở**

1. Việc mua bán nhà ở phải được thực hiện bằng hợp đồng dân sự, theo đúng quy định của Bộ Luật Dân sự và Luật đất đai, Luật Nhà ở và thực hiện theo các Nghị định, Thông tư hướng dẫn của các Bộ Ngành triển khai các luật.

2. Các cơ quan quản lý hành chính Nhà nước của thành phố và UBND các quận, huyện thực hiện cấp và sang tên các giấy tờ về quyền sử dụng đất ở, đăng ký quyền sở hữu nhà ở, các hợp đồng mua điện, nước...

Người mua nhà làm thủ tục kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

## **CHƯƠNG III**

### **QUẢN LÝ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI, KHU NHÀ Ở**

## **Điều 14. Nguyên tắc quản lý dự án.**

1. UBND Thành phố Hà Nội thống nhất quản lý Nhà nước đối với tất cả các dự án xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố. Các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân Quận, Huyện thực hiện quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ được giao trong giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng đến khi bàn giao đưa vào sử dụng và bảo hành các công trình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý trực tiếp, toàn diện quá trình thực hiện đầu tư và tổ chức đưa dự án vào khai thác theo đúng những nội dung của Quyết định đầu tư và phải chịu

sự quản lý Nhà nước của các cấp chính quyền, các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được uỷ quyền.

3. Chủ đầu tư dự án cấp 2 có trách nhiệm quản lý, thực hiện dự án thành phần được giao, chịu sự quản lý của chủ đầu tư và sự quản lý Nhà nước của các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được uỷ quyền.

#### **Điều 15. Quản lý tiến độ thực hiện dự án**

1. Căn cứ vào nội dung, tiến độ thực hiện dự án quy định trong Quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Quyết định cho phép đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm:

a. Xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành từng hạng mục công trình và toàn bộ dự án. Kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư phải được đăng ký tại Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Uỷ ban nhân dân các quận, huyện sở tại trước khi triển khai thực hiện dự án.

2. Việc thay đổi tiến độ thực hiện dự án hạng mục công trình, công trình nếu làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và tiến độ tổng thể của dự án phải được UBND Thành phố chấp thuận.

#### **Điều 16. Quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt.**

Chủ đầu tư phải tổ chức xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và điều lệ quản lý quy hoạch đã được phê duyệt cùng với các quy định kèm theo của UBND Thành phố, đảm bảo:

1. Sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích cây xanh, cao độ nền, hướng thoát nước, tầng cao và phương án kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Phải triển khai xây dựng đường bộ, đi trước một bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ diện tích của dự án, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, không gây ảnh hưởng xấu tới sản xuất, sinh hoạt của nhân dân khu vực lân cận.

3. Các công trình hạ tầng xã hội bên trong dự án được xây dựng đồng thời với các công trình nhà ở, kinh doanh, dịch vụ.

#### **Điều 17. Quản lý chất lượng công trình và dự án.**

1. Chủ đầu tư phải tổ chức thực hiện đầy đủ những nội dung quy định tại Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Đồng thời phải thực hiện các yêu cầu sau:

1.1. Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật, chất lượng toàn bộ dự án, từng hạng mục công trình, công trình. Bộ máy quản lý kỹ thuật, chất lượng phải đảm bảo yêu cầu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ theo quy định hiện hành.

1.2. Bảo đảm đúng các yêu cầu kỹ thuật và chất lượng công trình, yêu cầu khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án.

1.3. Xây dựng và quản lý hệ thống mốc giới, mốc cao độ trong phạm vi dự án để đảm bảo xác định và cung cấp chính xác chỉ giới, cao độ cho các công trình trong dự án phục vụ cho thi công, giám sát và nghiệm thu công trình.

1.4. Tổ chức lập và quản lý hệ thống hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ hoàn công theo quy định tại Thông tư 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 của Bộ Xây dựng.

1.5. Kịp thời phát hiện và kiến nghị giải quyết những vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo kỹ thuật, chất lượng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, của từng công trình và toàn bộ dự án.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND thành phố trong việc phối hợp với các Sở, Ngành và đơn vị liên quan kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cấp có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm về chất lượng, quản lý chất lượng công trình.

Các Sở Ngành có công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm về chất lượng, quản lý chất lượng công trình xây dựng chuyên ngành.

3. Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của Nghị định 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình và được chứng nhận về chất lượng công trình theo quy định tại Thông tư số 11/2005/TT-BXD ngày 14/7/2005 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 73/2006/QĐ-UB ngày 22/5/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Sau khi công trình xây dựng được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, trong thời hạn bảo hành, chủ đầu tư dự án phải có báo cáo định kỳ 6 tháng và 1 năm về chất lượng các công trình xây dựng theo đúng quy định gửi Sở Xây dựng và Sở có công trình xây dựng chuyên ngành.

5. Khi có sự cố công trình xây dựng:

5.1. Chủ đầu tư, nhà thầu có trách nhiệm chủ động giải quyết sự cố công trình theo các quy định hiện hành và có báo cáo về sự cố cũng như các giải pháp đã áp dụng để khắc phục, gửi Sở Xây dựng, Sở có công trình xây dựng chuyên ngành.

5.2. Sở Xây dựng cùng với Sở có công trình xây dựng chuyên ngành phải thẩm tra, xem xét và chỉ đạo tiếp việc xử lý sự cố công trình trong trường hợp cần thiết, đảm bảo thực hiện đúng theo Quy định của Nhà nước và Thành phố về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

#### **Điều 18. Đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường.**

Chủ đầu tư phải tổ chức quản lý trật tự xây dựng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tại các Quyết định số 25/2002/QĐ-UB ngày 27/2/2002, số 2/2005/QĐ-UB ngày 10/1/2005 và số 241/2005/QĐ-UB ngày 30/12/2005, phối hợp với chính quyền địa phương quản lý trật tự an toàn xã hội trong khu vực dự án.

Có biện pháp thu gom, xử lý rác thải, nước thải xây dựng và sinh hoạt, đảm bảo trật tự vệ sinh môi trường trong suốt quá trình thực hiện dự án, đồng thời hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư cấp 2 tổ chức thực hiện.

#### **Điều 19. Thực hiện việc bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình**

1. Chủ đầu tư và các nhà thầu phải thực hiện:

1.1. Nhà thầu chịu trách nhiệm bảo hành công trình theo quy định đối với công trình xây dựng.

Chủ đầu tư phải xây dựng các quy định về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng, công trình kiến trúc. Chủ đầu tư và người sử dụng công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình.

1.2. Tổ chức nghiệm thu, đưa vào sử dụng các công trình, hạng mục công trình theo đúng các quy định hiện hành và thực hiện vận hành công trình khi đưa vào sử dụng.

1.3. Trong khi vận hành phải kiểm tra định kỳ, phát hiện hư hỏng để kịp thời sửa chữa, đảm bảo an toàn khi sử dụng công trình.

1.4. Trong quá trình vận hành, giải quyết sự cố công trình phải hạn chế tối đa sự ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân, hoạt động của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội.



2. Trong thời gian chưa hoàn thành toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải kiểm tra, giám sát việc sử dụng những công trình đã bàn giao đưa vào sử dụng, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc tổ chức thực hiện dự án.

## **CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp**

1. Các trường hợp đã được giao đất từ ngày 01/01/2005 đến ngày Quyết định này có hiệu lực hoặc phải nộp tiền sử dụng đất theo khung giá hiện hành quy định của Thành phố công bố vào ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định giao đất.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở đã được UBND thành phố giao làm chủ đầu tư và được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trước khi Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện, không phải đấu thầu dự án, nhưng phải thực hiện nộp tiền theo đúng giá quy định hiện hành của UBND Thành phố và thực hiện các cơ chế về quản lý quỹ nhà ở theo quy định này.

3. Đối với các dự án đã được UBND Thành phố giao làm chủ đầu tư nhưng đến nay đã hết thời hạn mà không được gia hạn thì thực hiện theo quy chế này.

4. Các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao nghiên cứu; lập Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 hoặc 1/500 thì thực hiện theo Khoản 4 Điều 21 Quyết định số 71/2006/QĐ-UB ngày 17/05/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Các trường hợp chuyển tiếp phải hoàn thành thủ tục theo quy định của pháp luật, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định sẽ được giao đất, cho thuê đất trước ngày 31/12/2006; Nếu sau ngày 31/12/2006 các trường hợp chưa hoàn thành thủ tục và chưa được giao, cho thuê đất thì việc cho phép đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân Thành phố hết hiệu lực thi hành.

### **Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư**

1. Bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho các cơ quan quản lý chuyên ngành Thành phố sau khi đầu tư; bàn giao các công trình là trụ sở cơ quan Nhà nước (trụ sở UBND phường, công an phường, nơi hội họp của cụm, khu dân cư) và trường học (trường hợp xã hội hoá sẽ lựa chọn chủ đầu tư theo quy định) cho chủ đầu tư cấp 2 để tổ chức thực hiện theo Quyết định của UBND thành phố. Bàn giao diện tích đất 20% cho Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất để phát triển quỹ nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố.

2. Kinh doanh và khai thác công trình đúng mục đích, phù hợp với chức năng ngành nghề.

3. Chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố.

4. Trên cơ sở cơ chế đầu tư xây dựng, cơ chế huy động vốn, cơ chế quản lý thực hiện dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư được phép huy động vốn (kêu gọi chủ đầu tư cấp 2) từ các tổ chức, đơn vị, cá nhân theo) hình thức vay vốn, hợp tác đầu tư liên doanh, liên kết để đầu tư xây dựng công trình và quản lý khai thác vận hành công trình. Việc huy động vốn chỉ được thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định, đảm bảo công khai, minh bạch, đảm bảo tiến độ của Dự án.

5. Thực hiện đúng các nội dung quản lý đầu tư, xây dựng và triển khai dự án theo các quy định trên, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

6. Căn cứ vào nội dung của Quy định này và tiến độ thực hiện dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm lập báo cáo từng quý và hàng năm gửi về Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi, quản lý theo những nội dung sau:

6.1. Đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt và việc chấp hành các thủ tục, quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

6.2. Đảm bảo chất lượng công trình xây dựng trong dự án theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có trách nhiệm bảo hành công trình và trách nhiệm bảo trì công trình của bên nhận chuyển giao theo quy định.

6.3. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước và Thành phố theo quy định.

## **Điều 22. Trách nhiệm của các Sở, Ngành**

### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

1.1. Xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

1.2. Xây dựng kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án.

1.3. Công khai các thủ tục đầu tư, các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nhà ở. Dự thảo sửa đổi quy định về quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở đối với các dự án sử dụng nguồn vốn nước ngoài:

1.4. Chủ trì tổng hợp báo cáo và phối hợp cùng Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất, Sở Quy hoạch kiến trúc, Quỹ đầu tư phát triển của Thành phố, tổ chức kiểm tra việc chấp hành quy chế quản lý đầu tư của các chủ đầu tư và xử lý vi phạm theo quy định.

### **2. Sở Xây dựng:**

2.1. Tổ chức mời thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án xây dựng khu đô thị mới.

2.2. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành và UBND các Quận, Huyện liên quan thực hiện công tác quản lý và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch kiến trúc được duyệt, đảm bảo chất lượng, trật tự xây dựng, an toàn lao động vệ sinh môi trường tại các dự án; bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình. Tổ chức kiểm tra định kỳ, đột xuất các dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư theo Quy định này.

2.3. Xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị UBND Thành phố xử lý đối với các chủ đầu tư khi vi phạm các nội dung của Quy định này.

2.4. Theo dõi, tổng hợp báo cáo UBND Thành phố về tình hình xây dựng công trình tại các dự án theo chức năng, nhiệm vụ được giao và gửi thông tin về Sở Kế hoạch và đầu tư để tổng hợp.

### **3. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất:**

3.1. Tổ chức mời thầu lựa chọn chủ đầu tư những dự án xây dựng khu nhà ở để bán hoặc cho thuê dự án cải tạo chỉnh trang các khu nhà ở hiện có, dự án xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

3.2. Hướng dẫn việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

3.3. Dự thảo quy định sửa đổi quy định về mua bán nhà ở, quản lý, chấp hành khu chung cư, khu nhà ở và khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố.

3.4. Nhận bàn giao và thực hiện quản lý Nhà nước đối với phần diện tích đất 20% chủ đầu tư bàn giao cho thành phố.

3.5. Hướng dẫn nghiệp vụ cho UBND các Quận, Huyện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho những người hoàn tất các thủ tục mua nhà.

3.6. Kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai tại các dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và gửi thông tin về Sở Kế hoạch và đầu tư để tổng hợp; xử lý, trình UBND Thành phố thu hồ; đất đã giao nhà chủ đầu tư không sử dụng trong thời gian liên tục 12 tháng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc cấp phép đầu tư. Chủ đầu tư có thể xin phép điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án những không được thay đổi thời hạn cuối cùng phải hoàn thành toàn bộ dự án đầu tư.

#### **4. Sở Quy hoạch kiến trúc:**

4.1. Đề xuất quy hoạch các khu vực phát triển đô thị để UBND Thành phố phê duyệt làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đầu tư xây dựng hàng năm, 5 năm của Thành phố.

4.2. Hướng dẫn Chủ đầu tư dự án thực hiện lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch tổng mặt bằng các dự án. Thẩm tra, trình duyệt quy hoạch chi tiết các dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND Thành phố, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng các dự án có quy mô từ 3 ha trở xuống.

4.3. Hoàn chỉnh điều lệ quản lý quy hoạch kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

4.4. Thoả thuận chức năng sử dụng đất đối với các dự án nhỏ lẻ, đất kẹt có quy mô từ 3.000m<sup>2</sup> trở xuống để UBND các Quận, Huyện phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.

4.5. Kiểm tra, xử lý báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về tình hình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và gửi thông tin về Sở Kế hoạch và đầu tư để tổng hợp.

#### **5. Sở Giao thông công chính:**

5.1. Phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành kiểm tra và đề xuất xử lý vi phạm trong tổ chức xây dựng, tiếp nhận sự chuyển giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật của chủ đầu tư; kiểm tra việc khớp nối với hạ tầng chung của Thành phố và khu vực lân cận.

5.2. Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về tình hình quản lý sử dụng và khớp nối hạ tầng kỹ thuật của Thành phố và gửi thông tin về Sở Kế hoạch và đầu tư để tổng hợp.

#### **6. Sở Tài chính:**

6.1. Chủ trì cùng các ngành liên quan thẩm định suất đầu tư hạ tầng do chủ đầu tư lập để các chủ đầu tư cấp 2 hoàn trả cho chủ đầu tư.

6.2. Tham gia cùng Sở Kế hoạch đầu tư bố trí kế hoạch vốn và chủ trì thẩm tra quyết toán các công trình hạ tầng kỹ thuật đấu nối ngoài hàng rào dự án và các công trình hạ tầng xã hội, nhà tái định cư có sử dụng vốn Ngân sách.

6.3. Chủ trì thẩm tra, xác định năng lực tài chính các chủ đầu tư báo cáo UBND Thành phố quyết định lựa chọn chủ đầu tư các dự án.

#### **Điều 23. UBND các Quận, Huyện**

1. Chủ trì tổ chức mời thầu các dự án sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh.

2. Tổ chức Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để phối hợp với các chủ đầu tư tiến hành điều tra, khảo sát, lên phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất (trong trường hợp Nhà nước quy định thu hồi đất). Trực tiếp chỉ đạo và giải quyết các vấn

đề phát sinh trong quá trình thực hiện) công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở Ngành hữu quan trong việc kiểm tra, xử lý vi phạm về quản lý trật tự xây dựng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, trật tự an toàn xã hội trong các dự án triển khai trên địa bàn theo quy định hiện hành.

3. Hướng dẫn các bên làm thủ tục thoả thuận, chuyển nhượng, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp không ra quyết định thu hồi đất.

4. Hướng dẫn hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho những người đã hoàn tất các thủ tục mua bán nhà ở.

5. Có trách nhiệm làm các thủ tục hành chính và tổ chức tốt việc quản lý dân cư trên địa bàn.

#### **Điều 24. Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố:**

1. Chỉ đạo UBND các Quận, Huyện và các chủ đầu tư xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn các Quận, Huyện theo quy định hiện hành.

2. Kiểm tra, đôn đốc và giám sát việc triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND các Quận, Huyện, Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan; kịp thời giúp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Quận, Huyện giải quyết những khó khăn, vướng mắc nảy sinh.

### **CHƯƠNG V**

#### **XỬ LÝ VI PHẠM VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 25.** Mọi hoạt động làm trái, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nội dung Bản Quy định này đều bị coi là vi phạm. Chủ đầu tư, các Sở, Ban, Ngành, UBND các Quận, Huyện, đơn vị liên quan dự án phải chịu trách nhiệm theo thẩm quyền được giao, trong đó chủ đầu tư dự án phải chịu trách nhiệm chính về mọi vi phạm trong dự án.

#### **Điều 26. Xử lý vi phạm.**

1. Các hình thức xử lý vi phạm:

1.1. Xử lý vi phạm hành chính theo quy định hiện hành.

1.2. Quyết định đình chỉ hoặc đình chỉ có thời hạn việc thực hiện dự án, tiến hành xem xét, xác định trách nhiệm của các bên liên quan hoặc kiến nghị UBND Thành phố thay chủ đầu tư.

2. Căn cứ vào mức độ vi phạm của chủ đầu tư, các Sở, Ngành chức năng UBND các Quận, Huyện có liên quan xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc xuất UBND Thành phố xử lý về các lĩnh vực quản lý: đầu tư, xây dựng, quy hoạch kiến trúc, đất đai và môi trường.

Sau 12 tháng kể từ khi có quyết định giao làm chủ đầu tư, nếu dự án chưa triển khai hoặc triển khai chậm 24 tháng so với Quyết định, Sở kế hoạch & Đầu tư báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định thay đổi chủ đầu tư. Chủ đầu tư không được bồi hoàn phần kinh phí đã bỏ ra.

**Điều 27.** Chủ tịch UBND Thành phố giao Giám đốc Sở Kế hoạch và đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Giám đốc Sở Quy hoạch kiến trúc, Chánh Thanh tra thành phố căn cứ theo hành vi, mức độ vi phạm của các chủ đầu tư trong việc thực hiện Quy định này để quyết định xử lý vi phạm theo quy định hiện hành, hoặc kiến nghị UBND Thành phố xem xét quyết định xử lý theo thẩm quyền.

Giám đốc Sở, Ban, Ngành, Chủ tịch UBND các Quận, Huyện, Thủ trưởng các đơn vị khi có yêu cầu phối hợp phải nghiêm túc thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ quản lý đã được Thành phố giao. Các cơ quan quản lý, cán bộ, công chức không thực hiện đúng chức năng quản lý đã được giao cũng sẽ bị xem xét xử lý theo quy định.

Trong trường hợp có khiếu nại, tố cáo phát sinh, sẽ thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại tố cáo, Luật Đất đai và các quy định của pháp luật.

**Điều 28.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất chủ trì, phối hợp với các cấp, các ngành có liên quan đề xuất biện pháp giải quyết, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Quốc Triệu**