

Số: **26** /2012/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng **9** năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc: Ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện
Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới,
dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4487/TTr-SXD ngày 17 tháng 7 năm 2012 và Báo cáo số 5610/BC-SXD ngày 30/8/2012, Báo cáo thẩm định số 435/STP-VBPQ ngày 20 tháng 3 năm 2012 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và chủ đầu tư các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- TT Thành ủy;
- TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn Phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Tòa án, Viện Kiểm sát, MTTQ TP;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Đài PT&THHN, Báo KTĐT (để đưa tin);
- Trung tâm công báo;
- CVP, PVP, các phòng CV;
- Lưu VT. *h'*

(để báo cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Khôi

QUY ĐỊNH

Về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2012/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Văn bản này quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở có mục đích đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và các công trình kiến trúc khác thuộc phạm vi dự án (trừ dự án phát triển khu nhà ở là dự án cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới) trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội phải tuân theo Quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Trách nhiệm lập Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Kể từ ngày Quy định này có hiệu lực, chủ đầu tư cấp 1 của dự án khu đô thị mới, chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, thuộc đối tượng điều chỉnh của văn bản này, có trách nhiệm lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án theo bản Quy định này.

2. Đối với dự án khu đô thị mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư nhưng chưa có Điều lệ quản lý thực hiện dự án được

phê duyệt; hoặc đã có Điều lệ quản lý thực hiện dự án được phê duyệt nhưng nội dung chưa phù hợp với Quy định này (trừ các khu đô thị mới đã hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án), chủ đầu tư cấp 1 có trách nhiệm lập bổ sung và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Chương III của bản Quy định này.

Điều 3. Mục đích, yêu cầu của Điều lệ quản lý thực hiện dự án

Điều lệ quản lý thực hiện dự án được lập riêng cho từng dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở để tổ chức thực hiện và quản lý dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư, các hoạt động liên quan đến việc xây dựng, kinh doanh, vận hành, khai thác, chuyển giao, thủ tục hoàn thành, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch, kiến trúc và nội dung dự án đầu tư đã được chấp thuận và các quy định của pháp luật liên quan.

Điều lệ quản lý thực hiện dự án phải quy định rõ trình tự thực hiện đầu tư, đảm bảo xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trước khi xây dựng các công trình khác trong phạm vi dự án theo từng phân kỳ đầu tư; đảm bảo chất lượng, tiến độ và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án; thực hiện phương thức chủ đầu tư cấp 1 là đầu mối quản lý toàn bộ dự án và mặt bằng xây dựng.

Chương II LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 4. Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Điều lệ quản lý thực hiện dự án là một bộ phận của hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết thủ tục:

- a) Quyết định cho phép đầu tư (đối với dự án khu đô thị mới);
- b) Phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án phát triển khu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Thành phố);
- c) Chấp thuận đầu tư (đối với dự án phát triển khu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Thành phố).

2. Nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án gồm:

- a) Khái quát quy mô dự án, hình thức quản lý thực hiện dự án;

b) Kế hoạch thực hiện dự án, bao gồm:

- Kế hoạch đầu tư xây dựng;
- Kế hoạch bàn giao các ô đất sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Thành phố (nếu có);
- Kế hoạch chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác (nếu có) cho Thành phố hoặc các đơn vị quản lý chuyên ngành quản lý;
- Kế hoạch chuyển giao quản lý hành chính;
- Kế hoạch thực hiện các công việc khác để hoàn thành toàn bộ dự án.

c) Trách nhiệm của chủ đầu tư và biện pháp kiểm soát thực hiện các quy định của pháp luật và Ủy ban nhân dân thành phố trong việc:

- Quản lý chất lượng công trình xây dựng, tiến độ, quy hoạch kiến trúc, an ninh trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường;
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính, tổ chức dịch vụ công ích đô thị, thủ tục hoàn thành, chuyển giao;
- Thực hiện kinh doanh bất động sản tại dự án;
- Thực hiện chế độ thông báo khởi công dự án, khởi công xây dựng công trình, báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án, báo cáo giám sát đánh giá đầu tư.

d. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) và các cơ quan liên quan trong việc thực hiện Điều lệ.

Điều 5. Thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Việc thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án được thực hiện đồng thời với thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở, hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, không thực hiện thành một thủ tục riêng.

2. Cơ quan chủ trì thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở, hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở đồng thời là cơ quan chủ trì thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án, cụ thể:

a) Sở Xây dựng chủ trì thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới và dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngân sách Thành phố có mức vốn đầu tư từ 30 tỷ đồng trở lên, dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách Thành phố có quy mô từ 500 căn trở lên.

b) Phòng có chức năng quản lý nhà ở quận, huyện, thị xã chủ trì thẩm định

Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngân sách Thành phố có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng, dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách Thành phố có quy mô dưới 500 căn, thuộc địa giới hành chính quản lý.

3. Thời gian thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án nằm trong thời gian được pháp luật quy định cho việc thẩm định dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở, hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở.

Điều 6. Phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư dự án là cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án, cụ thể:

a) Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới và dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngân sách Thành phố có mức vốn đầu tư từ 30 tỷ đồng trở lên, dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách Thành phố có quy mô từ 500 căn trở lên.

b) Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngân sách Thành phố có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng, dự án phát triển khu nhà ở đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách Thành phố có quy mô dưới 500 căn, thuộc địa giới hành chính quản lý.

2. Thời gian xem xét, phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án nằm trong thời gian được pháp luật quy định cho việc quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới, phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở.

3. Điều lệ quản lý thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bằng 01 Quyết định riêng.

Điều 7. Điều chỉnh Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Khi điều chỉnh, bổ sung dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở làm ảnh hưởng đến nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được phê duyệt thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm đề nghị xem xét, chấp thuận điều chỉnh Điều lệ quản lý thực hiện dự án đồng thời với việc đề nghị xem xét, chấp thuận điều chỉnh bổ sung dự án.

2. Nội dung điều chỉnh Điều lệ quản lý thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bằng 01 Quyết định riêng.

Điều 8. Tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Chủ đầu tư cấp 1 có trách nhiệm: Công khai, phổ biến Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tới các chủ đầu tư cấp 2, các tổ chức cá nhân liên quan để thực hiện; Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư cấp 2, các tổ chức cá nhân tham gia vào dự án thực hiện Điều lệ.

2. Định kỳ 6 tháng một lần, Chủ đầu tư cấp 1 có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản tình hình thực hiện và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án gửi Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã nơi có dự án và Sở Xây dựng trước ngày 25 của tháng cuối kỳ để theo dõi và tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, các tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình quản lý đầu tư, xây dựng, sử dụng, vận hành, khai thác các công trình thuộc dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở có trách nhiệm thực hiện các nội dung Điều lệ có liên quan trong quá trình triển khai, thực hiện dự án.

4. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối hướng dẫn thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP**

Điều 9. Lập bổ sung Điều lệ quản lý thực hiện dự án

1. Đối với dự án khu đô thị mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư nhưng chưa có Điều lệ quản lý thực hiện dự án được phê duyệt; hoặc đã có Điều lệ quản lý thực hiện dự án được phê duyệt nhưng nội dung chưa phù hợp với Quy định này (trừ các khu đô thị mới đã hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án), chủ đầu tư cấp 1 có trách nhiệm lập bổ sung và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án để làm cơ sở cho việc quản lý và tổ chức thực hiện dự án.

2. Nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung) được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

Điều 10. Thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung)

1. Cơ quan thẩm định:

a) Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, chủ trì lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan, tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân

Thành phố quyết định phê duyệt.

b) Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thẩm tra về các lĩnh vực quản lý và nội dung liên quan đến chức năng nhiệm vụ của mình, khi có đề nghị của cơ quan đầu mối thẩm định. Nội dung tham gia ý kiến bằng văn bản, đảm bảo cụ thể, rõ ràng và đúng thời hạn quy định.

2. Thời gian thẩm định:

Thời gian thẩm định, tổng hợp báo cáo, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không quá 25 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan đầu mối nhận được hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư. Trong đó, thời gian tham gia ý kiến thẩm tra của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận (huyện, thị xã) và các đơn vị liên quan không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo văn bản đề nghị của cơ quan đầu mối thẩm định.

3. Hồ sơ trình thẩm định:

a) Thành phần hồ sơ trình thẩm định gồm:

- Tờ trình của chủ đầu tư đề nghị thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án;
- Dự thảo Điều lệ quản lý thực hiện dự án và Quyết định ban hành Điều lệ quản lý thực hiện dự án (kèm file ghi trên đĩa CD);

- Bản sao (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư) hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (quyết định phê duyệt quy hoạch, Điều lệ quản lý theo quy hoạch hoặc Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; thuyết minh và các bản vẽ quy hoạch (kèm file ghi trên đĩa CD nếu có));

- Bản sao (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư): Hồ sơ dự án đầu tư khu đô thị mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư; quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới;

- Bản sao (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư): Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có); biên bản và sơ đồ bàn giao mốc giới ngoài thực địa (nếu đã có); Văn bản xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án tính đến thời điểm trình thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án.

b) Số lượng hồ sơ trình thẩm định: 08 bộ (riêng thuyết minh và các bản vẽ quy hoạch và hồ sơ dự án khu đô thị mới chỉ nộp 1 bộ; thành phần hồ sơ có yêu cầu

kèm file ghi trên đĩa CD chỉ nộp 1 bộ đĩa CD).

Điều 11. Phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung)

Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung) trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan chủ trì thẩm định.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã

1. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn Thành phố thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án theo Quy định này và pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức rà soát, kiểm tra các dự án khu đô thị mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư để phát hiện, yêu cầu, hướng dẫn các chủ đầu tư cấp 1 của dự án quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quy định này lập bổ sung, trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án.

2. Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã và các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chủ trì thực hiện thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án khi có văn bản yêu cầu của cơ quan chủ trì, đảm bảo thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm: kiểm tra việc lập và tổ chức thực hiện các nội dung của Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được duyệt trên địa bàn; tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố thông qua Sở Xây dựng định kỳ 6 tháng một lần; xử lý các vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất xử lý với cơ quan có thẩm quyền.

4. Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã khi xem xét, báo cáo cơ quan có thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở không đề xuất xem xét giao dự án mới đối với các chủ đầu tư dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội không thực hiện lập, trình thẩm định, phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án theo Quy định này hoặc không thực hiện đúng, đủ nội dung của Điều lệ quản lý thực hiện dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 13. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có phát sinh, vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, các sở, ban, ngành và các tổ chức liên quan có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng Hà Nội để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Khôi
Nguyễn Văn Khôi