PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 26/2012/QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 28 tháng 6 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới và Dự án Phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản QPPL của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

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 quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của liên Bộ Xây dựng - Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;

Căn cứ Thông tư 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thí điểm nộp tiền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 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 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 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 118/TTr-SXD ngày 14/6/2012 về việc trình ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng các Dự án khu đô thị mới, Dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 46/2010/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành quy định một số nội dung đầu tư các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

(đã ký)

Nguyễn Văn Vịnh

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới và Dự án Phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 26/2012/QĐ-UBND ngày 28/6/012 của UBND tỉnh Lào Cai)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại, bao gồm quá trình lập quy hoạch, lựa chọn chủ đầu tư, thẩm định dự án để cho phép đầu tư, giá đất và thu tiền sử dụng đất, quản lý thực hiện đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Những nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới và nhà ở thương mại chưa được quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Các khu đô thị mới và nhà ở thương mại 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 đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, khớp nối với hạ tầng xung quanh. 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 của khu vực.

2. Ngân sách nhà nước đầu tư lập quy hoạch xây dựng chung và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) làm cơ sở để các nhà đầu tư nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án. Tuỳ theo trường hợp cụ thể nhà nước 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 như: 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.

3. Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, bố trí tái định cư khu đất thực hiện xây dựng dự án và quản lý dự án về các lĩnh vực:

a) Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500;

b) Thiết kế công trình;

c) Chất lượng công trình;

d) Thời gian thực hiện.

4. Chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án và được kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật trên phần đất phù hợp với quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Giá đất của khu đất xây dựng dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 trước khi công bố danh mục kêu gọi đầu tư dự án.

6. Chủ đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền khi chưa xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án xây dựng nhà ở để bán theo quy định 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 (Nghị định 71/2010/NĐ-CP).

Điều 4. Quy định về hình thức lựa chọn chủ đầu tư

Lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở thương mại được thực hiện theo một trong 02 hình thức là đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư.

1. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư áp dụng trong trường hợp trong thời hạn mời thầu khu đô thị mới có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia. Việc tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư chỉ được tiến hành khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và thoả mãn các điều kiện sau:

a) Khu đất của dự án đã được xác định trong quy hoạch xây dựng được duyệt;

b) Đã xác định được bên mời thầu và hồ sơ mời thầu đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt;

c) Giá sàn tiền sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng;

d) Có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp khu vực đất của dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Chỉ định chủ đầu tư được thực hiện một trong các trường hợp:

a) Hết thời hạn đăng ký tham gia lựa chọn chủ đầu tư theo quy định mà chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký;

b) Dự án khu đô thị mới đã được thông báo mời thầu, trong thời hạn mời thầu chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký;

c) Khu đô thị mới cần phải thực hiện nhanh để đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở của địa phương.

3. Trình tự đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại thực hiện theo Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng quỹ đất và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc UBND các huyện, thành phố nơi có dự án làm bên mời thầu để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định.

Bên mời thầu trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia giúp việc. Thành phần tổ chuyên gia gồm Lãnh đạo và chuyên viên các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và đại diện các cơ quan khác có liên quan đến dự án, Tổ trưởng là lãnh đạo của cơ quan được giao làm bên mời thầu.

5. Bảo đảm dự thầu:

a) Chủ đầu tư phải thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh theo yêu cầu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để bảo đảm trách nhiệm dự thầu của mình trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

b) Bảo đảm dự thầu áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu. Giá trị bảo đảm dự thầu được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 1% đến 3% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

6. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án (ký quỹ thực hiện đầu tư): Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu và nhà đầu tư phải thực hiện trước khi hợp đồng có hiệu lực. Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 5% đến 10% tổng mức đầu tư của nhà đầu tư được lựa chọn. Trường hợp dự án được thực hiện theo phân kỳ đầu tư thì bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sẽ được áp dụng theo mức đầu tư của từng kỳ đầu tư.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Trình tự thực hiện dự án

Dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại thực hiện theo trình tự sau đây:

1. Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố Lào Cai lập kế hoạch phát triển khu đô thị mới và phát triển nhà ở thương mại, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

2. Căn cứ kế hoạch phát triển khu đô thị mới và phát triển nhà ở thương mại được phê duyệt, Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố Lào Cai tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/500 để làm cơ sở tính toán xác định giá đất của dự án và cho các chủ đầu tư nghiên cứu đăng ký dự thầu. Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. UBND cấp huyện nơi có dự án tổ chức lập, trình UBND tỉnh phê duyệt dự án, phương án GPMB theo quy hoạch và tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng theo các quy định hiện hành.

4. Hội đồng định giá đất của tỉnh xác định giá sàn tiền sử dụng đất để trình UBND tỉnh phê duyệt.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư.

6. Bên mời thầu tổ chức lựa chọn Chủ đầu tư theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng quỹ đất và các quy định pháp luật có liên quan.

7. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (bao gồm mẫu thiết kế chi tiết các loại nhà trong dự án) bảo đảm phù hợp với quy hoạch tỷ lệ 1/2000, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới, nhà ở thương mại được tính vào chi phí của dự án.

8. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại tổ chức lập dự án và trình thẩm định, cho phép đầu tư xây dựng dự án theo quy định.

9. Bên mời thầu và Chủ đầu tư đàm phán ký kết hợp đồng thực hiện.

10. Giao đất thực hiện dự án.

11. Chủ đầu tư tự tổ chức phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

12. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện dự án.

13. Hoàn thành, chuyển giao các công trình thuộc dự án đưa vào sử dụng.

Điều 6. Lập kế hoạch phát triển Khu đô thị mới và phát triển nhà ở thương mại

1. Hàng năm, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp UBND cấp huyện và các ngành có liên quan lập kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi toàn tỉnh trình UBND tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển khu đô thị mới và phát triển nhà ở thương mại được đưa vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh theo từng thời kỳ và từng năm.

2. Nội dung kế hoạch phát triển khu đô thị mới thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới; nội dung kế hoạch phát triển nhà ở thương mại thực hiện theo quy định Khoản 2 Điều 74 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Điều 7. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố Lào Cai có trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực có dự án khu đô thị mới. Sở Xây dựng thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị, các quy định của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng và các văn bản khác có liên quan.

Điều 8. Giải phóng mặt bằng, tái định cư

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và dự án GPMB theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt, UBND cấp huyện, thành phố nơi có dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 9. Xác định giá đất và điều chỉnh giá đất

1. Xác định giá đất:

a) Hội đồng định giá đất xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở cho việc công bố danh mục kêu gọi đầu tư và làm cơ sở cho bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu.

b) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất xây dựng dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại được xác định trên cơ sở: Giá đất hình thành sau khi đã đầu tư cơ sở hạ tầng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; khu đất đã được giải phóng mặt bằng (mặt bằng sạch); giá đất sát với giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu và không thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định công bố hàng năm, tại thời điểm (nếu có).

2. Điều chỉnh giá đất: Thực hiện theo Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ.

Điều 10. Công bố danh mục dự án

1. Căn cứ vào quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch đô thị được phê duyệt, quy hoạch ngành, kế hoạch sử dụng đất, UBND các huyện, thành phố đề xuất danh mục các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại báo cáo UBND tỉnh; đồng thời gửi Sở Xây dựng để chủ trì, phối hợp các sở, ngành có liên quan rà soát, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

2. Căn cứ vào kế hoạch phát triển các khu đô thị mới được UBND tỉnh phê duyệt danh mục các dự án công bố lựa chọn chủ đầu tư. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, bên mời thầu có trách nhiệm tổ chức công bố danh mục các dự án lựa chọn chủ đầu tư trên Báo đấu thầu, cổng thông tin điện tử (Wesbsite) của UBND tỉnh, Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố nơi có dự án.

3. Nội dung công bố danh mục dự án, gồm:

a) Tên dự án;

b) Mục tiêu của dự án;

c) Địa điểm xây dựng dự án;

d) Hiện trạng về khu đất và diện tích đất để xây dựng dự án;

đ) Giá khởi điểm tiền sử dụng đất khu đất dự kiến xây dựng dự án;

e) Các điều kiện về sử dụng đất (được giao hoặc thuê, thời hạn thuê, quỹ đất bố trí tái định cư và nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định);

g) Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng dự án;

h) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, số lượng các loại nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án;

i) Thời gian thực hiện dự án;

k) Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án khi xây dựng xong;

l) Các điều kiện tham gia đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư;

m) Thời gian tiếp nhận hồ sơ dự thầu và chi phí đấu thầu.

4. Thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký với bên mời thầu để tham gia là 30 ngày kể từ ngày đăng tải đầu tiên trên Báo đấu thầu, cổng thông tin điện tử (Wesbsite) của bên mời thầu, UBND các huyện, thành phố nơi có dự án.

5. Đăng ký tham gia đầu tư xây dựng dự án:

a) Nhà đầu tư có đủ các điều kiện quy định tại Điều 13 của Quy định này gửi văn

bản đăng ký tham gia đầu tư xây dựng dự án tại Sở Xây dựng trong khoảng thời gian có hiệu lực công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư;

b) Thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham gia đầu tư xây dựng dự án là 30 ngày kể từ ngày thông tin về dự án được đăng tải lần đầu tiên trên Báo đấu thầu;

c) Trường hợp chủ đầu tư đã và đang thực hiện các dự án khu đô thị mới hoặc dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai mà không nộp tiền sử dụng đất đúng quy định (chậm quá 03 tháng), không thực hiện dự án đúng tiến độ hoặc quyết toán không đúng thời gian quy định (do lỗi của chủ đầu tư) thì không được tham gia đăng ký dự thầu các dự án mới.

Điều 11. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy chế quản lý

1. Chủ đầu tư dự án tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy chế quản lý Dự án gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy hoạch chi tiết 1/500 phải phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thực hiện theo quy định của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

4. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại có quy mô nhỏ hơn 5,0ha thì không bắt buộc phải lập quy hoạch chi tiết 1/500; Chủ đầu tư có thể tổ chức thiết kế bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi chung là bản vẽ tổng mặt bằng) gửi Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

5. Chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do nhà đầu tư thực hiện.

Điều 12. Chủ đầu tư dự án

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

a) Doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

b) Doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài; doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoạt động đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Luật Đầu tư;

c) Hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Hợp tác xã.

2. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở thương mại phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Là doanh nghiệp hoặc Hợp tác xã theo quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Phải có đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam;

c) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Điều 13. Lập hồ sơ dự án

Sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư lập hồ sơ dự án để trình UBND tỉnh cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới hoặc chấp thuận đầu dự án đối với dự án phát triển nhà ở thương mại. Dự án lập gồm 2 phần, phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở.

1. Hồ sơ dự án phát triển nhà ở thương mại gồm các nội dung:

- Tên dự án;

- Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;

- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;

- Cam kết việc nộp tiền sử dụng đất dự án cho Nhà nước (tổng số tiền, thời gian nộp, hình thức nộp tiền, các đề xuất kiến nghị khác);

- Các giải pháp thực hiện: Phương án sử dụng công nghệ xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án; đánh giá tác động môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khả năng sử dụng hạ tầng xã hội của khu vực;

- Nơi để xe công cộng và nơi để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ô tô);

- Khu vực đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, công viên), trừ trường hợp khu vực của dự án đã có công trình hạ tầng xã hội;

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

- Số lượng và tỷ lệ các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn nhà ở; phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng nhà ở bán, cho thuê hoặc cho thuê mua);

- Các đề xuất về cơ chế áp dụng đối với dự án (về sử dụng đất, tài chính và các cơ chế khác);

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ theo từng giai đoạn) và hình thức quản lý dự án;

- Tổng mức đầu tư, nguồn vốn, hình thức huy động vốn, khả năng hoàn trả vốn, khả năng thu hồi vốn;

- Trách nhiệm của Nhà nước về việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án;

- Các công trình chuyển giao không bồi hoàn;

- Phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình công ích trong dự án (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

- Phần thuyết minh của thiết kế cơ sở: Giới thiệu tóm tắt về địa điểm dự án; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; phương án bảo vệ môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; phương án kiến trúc các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu;

- Phần bản vẽ thiết kế cơ sở: Bản vẽ tổng mặt bằng dự án, bản vẽ mặt cắt, bản vẽ mặt bằng và các giải pháp kết cấu chịu lực chính của các công trình thuộc dự án thành phần giai đoạn đầu; bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

2. Hồ sơ dự án khu đô thị mới gồm các nội dung sau:

- Tên dự án;

- Cơ sở pháp lý của dự án;

- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;

- Cam kết việc nộp tiền sử dụng đất dự án cho nhà nước (tổng số tiền, thời gian nộp, hình thức nộp tiền, các đề xuất kiến nghị khác);

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Quy mô dự án;

- Hình thức đầu tư dự án;

- Giải trình kinh tế kỹ thuật dự án;

- Tổng mức đầu tư dự án (bao gồm: Tiền sử dụng đất; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; các công trình hạ tầng xã hội; nhà ở thương mại; các công trình kiến trúc, dịch vụ khác…);

- Hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội;

- Nguồn vốn thực hiện;

- Phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác được đầu tư theo dự án đô thị mới hoặc hợp đồng dịch vụ trong quá trình đầu tư, kinh doanh và sau kinh doanh;

- Năng lực và kinh nghiệm để thực hiện dự án;

- Hình thức thực hiện dự án;

- Các yêu cầu đề xuất với nhà nước khi dự án được thực hiện;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao không bồi hoàn;

- Nhiệm vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan;

- Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi;

- Đề xuất về quản lý hành chính và phương án chuyển giao hành chính cho chính quyền địa phương.

- Phần thuyết minh của thiết kế cơ sở: Giới thiệu tóm tắt về địa điểm dự án; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; phương án bảo vệ môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; phương án kiến trúc các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu;

- Phần bản vẽ thiết kế cơ sở: Bản vẽ tổng mặt bằng dự án, bản vẽ mặt cắt, bản vẽ mặt bằng các công trình và các giải pháp kết cấu chịu lực chính của các công trình thuộc dự án thành phần giai đoạn đầu (kể cả các công trình nhà ở, công trình kiến trúc khác); bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Điều 14. Thẩm định, thẩm tra và quyết định cho phép đầu tư

1. Sau khi được giao làm chủ đầu tư, chủ đầu tư lập và gửi 06 bộ hồ sơ dự án xin phép cho phép đầu tư gửi cơ quan thẩm định. Nội dung hồ sơ dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ và mục IV Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng. Nội dung của dự án khu đô thị mới theo quy định tại mục III Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng (đối với dự án khu đô thị mới) và Điều 6 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng (đối với nhà ở thương mại).

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định dự án, có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của chính quyền địa phương nơi có dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại và các cơ quan có liên quan. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh thành lập tổ công tác liên ngành gồm Lãnh đạo và chuyên viên các Sở: Kế hoạch & Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên & Môi trường và UBND huyện, thành phố nơi có dự án, do Lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư làm tổ trưởng tiến hành thẩm định, thẩm tra làm cơ sở để trình UBND tỉnh xem xét, cho phép đầu tư.

3. Nội dung thẩm định và cho phép đầu tư dự án:

a) Dự án phát triển nhà ở thương mại gồm:

- Tên dự án;

- Chủ đầu tư dự án ;

- Mục tiêu và hình thức đầu tư;

- Địa điểm và quy mô dự án;

- Diện tích sử dụng đất;

- Phương thức giao đất, tiền sử dụng đất;

- Quy mô dân số;

- Việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Việc xây dựng các công trình hạ tầng xã hội: Nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao vui chơi, giải trí, công viên (nếu có);

- Số lượng các loại nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở liền kế, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn nhà ở;

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua (nêu rõ diện tích, số lượng nhà ở được bán, được cho thuê hoặc cho thuê mua);

- Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

- Trách nhiệm của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương;

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ thực hiện theo từng giai đoạn);

- Phương án bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho địa phương sau khi kết thúc đầu tư xây dựng;

- Bảo hành công trình.

b) Dự án khu đô thị mới:

- Tên dự án;

- Chủ đầu tư dự án;

- Địa điểm, ranh giới khu đất, diện tích toàn bộ dự án;

- Mục tiêu đầu tư;

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án;

- Phân kỳ đầu tư thực hiện dự án;

- Nội dung đầu tư;

- Quy mô từng hạng mục công trình của dự án;

- Tổng mức đầu tư;

- Nguồn vốn đầu tư;

- Cam kết kỹ quỹ đảm bảo thực hiện đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 của quy định này;

- Phương thức giao đất, tiền sử dụng đất;

- Diện tích sử dụng đất, đất dành cho xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất dành để nhằm mục đích kinh doanh, đất dành cho Nhà nước quản lý, đất tái định cư...;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho Nhà nước;

- Các quy định đối với các bên có liên quan trong việc quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình;

- Đơn vị quản lý hành chính đối với khu đô thị mới, các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư và địa phương trong quá trình thực hiện dự án;

- Hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước (nếu có);

- Trường hợp trong dự án có dự án thành phần nhà ở thương mại thì phải có nội dung thẩm định về nhà ở thương mại;

- Bảo hành công trình.

5. Thời gian thẩm định không quá 45 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ và thời gian phê duyệt không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

6. Trường hợp dự án không được chấp nhận đầu tư, UBND tỉnh có văn bản thông báo cho chủ đầu tư trong đó nêu rõ những lý do dự án không được chấp thuận.

Điều 15. Giao đất thực hiện dự án

1. Chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị giao đất xây dựng dự án tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định để thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện nơi có dự án và các ngành có liên quan thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quyết định cho phép đầu tư xây dựng dự án.

3. Việc giao đất dự án cho chủ đầu tư phải được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định cho phép đầu tư dự án.

Điều 16. Nộp tiền sử dụng đất dự án

Số tiền Chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước bằng số tiền sử dụng đất quy định tại Điểm 1, Điều 9 của bản Quy định này trừ đi chi phí do Chủ đầu tư bỏ ra để đầu tư xây dựng hạ tầng và các chi phí khác được phê duyệt trong Quyết định chấp thuận dự án đầu tư và phải lớn hơn Tổng chi phí giải phóng mặt bằng; trường hợp nhỏ hơn hoặc bằng do UBND tỉnh quyết định.

Thời điểm nộp cụ thể như sau: Nộp 100% tổng kinh phí giải phóng mặt bằng (bao gồm cả đền bù và tái định cư) và 10% khi có Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, nộp 20% khi được cấp phép xây dựng (thời gian làm thủ tục cấp phép xây dựng trong vòng 3 tháng kể từ khi được chấp thuận đầu tư dự án), nộp 20% trong vòng 6 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng, nộp 50% trong 6 tháng kể từ khi nộp tiền lần 3. Chi tiết sẽ được quy định trong hồ sơ mời thầu và quyết định chấp thuận đầu tư của từng dự án cụ thể.

Điều 17. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định cho phép đầu tư dự án của UBND tỉnh, chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng

công trình khi đã có kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và ý kiến của các cơ quan có liên quan.

Điều 19. Thực hiện dự án

1. Sau khi phê duyệt dự án, chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý chất lượng công trình theo đúng quy định hiện hành của tỉnh và của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư được huy động vốn để xây dựng công trình theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 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 số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 20. Hoàn thành, khai thác và chuyển giao dự án

1. Công trình xây dựng xong phải được nghiệm thu hoàn thành theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công trình theo quy định và giao cho bên nhận công trình 01 bộ hồ sơ hoàn công kèm theo bản quyết toán công trình. Gửi cho Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ hoàn công công trình để lưu trữ, quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà chung cư.

3. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng.

4. Chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận đầu tư.

Đối với các công trình hạ tầng không được chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì và đảm bảo chất lượng vận hành.

Điều 21. Quyền hạn của chủ đầu tư

1. Được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin phục vụ thực hiện dự án.

2. Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với chủ đầu tư cấp I thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Nghị định 71/2010/NĐ-CP.

3. Được lựa chọn hình thức quản lý dự án.

4. Được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật.

5. Được kinh doanh bất động sản theo chấp thuận đầu tư của UBND tỉnh và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị

định 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định chấp thuận đầu của UBND tỉnh.

6. Được huy động vốn để xây dựng công trình theo đúng quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP.

7. Chủ đầu tư cấp I thực hiện quyền giám sát việc thực hiện dự án của chủ đầu tư cấp II.

8. Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 22 Nghĩa vụ của chủ đầu tư

1. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật; triển khai thực hiện dự án đúng tiến độ và nội dung dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư hoặc cho phép bổ sung.

2. Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.

3. Chủ đầu tư phải treo biển báo tại công trường thi công ở vị trí dễ nhìn, dễ đọc để tạo điều kiện cho nhân dân giám sát. Nội dung biển báo bao gồm: Tên và địa chỉ liên lạc, số điện thoại của chủ đầu tư xây dựng công trình, đơn vị thi công, chỉ huy trưởng công trường, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình, tổ chức tư vấn và chủ nhiệm thiết kế công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành công trình.

4. Chủ đầu tư dự án khi thực hiện việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

5. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp nhà ở được xây dựng để bán và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho bên mua trong thời gian tối đa là 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành công trình theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý hành chính cho chính quyền địa phương.

8. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của quyết định chấp thuận đầu tư dự án và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

9. Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

10. Báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án về kết quả thực hiện của dự án theo định kỳ tháng, quý, năm.

11. Thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định tại Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư.

12. Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định.

13. Thực hiện nghiệm thu công trình theo quy định.

14. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư.

15. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

16. Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.

17. Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cho cơ quan quản lý chuyên ngành.

Điều 23. Quản lý chất lượng dự án

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với các công trình thuộc dự án do mình đầu tư, phải chịu trách nhiệm về chất lượng các công trình xây dựng thuộc dự án của mình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng công trình theo quy định ở tất cả các giai đoạn khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình đến khi đưa công trình vào sử dụng. Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện năng lực quản lý dự án và giám sát thi công thì phải thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện, khuyến khích chủ đầu tư thuê các đơn vị tư vấn giám sát thuộc các sở có xây dựng chuyên ngành của tỉnh để thực hiện công tác giám sát thi công dự án.

3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác được xác định trong Quyết định cho phép đầu tư là các công trình có chuyển giao cho các tổ chức chuyên nghiệp của địa phương quản lý vận hành, thì bên nhận chuyển giao công trình được tham gia kiểm tra việc thực hiện trong suốt quá trình thi công dự án của chủ đầu tư, đồng thời được tham gia nghiệm thu hoàn thành công trình sẽ chuyển giao cho mình.

4. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở quản lý xây dựng về chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

5. Chủ đầu tư phải bảo hành công trình theo thời gian quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án và quy định sau:

a) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao quản lý: Chủ đầu tư phải chuyển cho cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình với số tiền bảo hành bằng

5% giá trị dự toán xây lắp công trình đối với công trình theo quy định phải bảo hành không ít hơn 12 tháng và 3% đối với công trình theo quy định phải bảo hành không ít hơn 24 tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng. Cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình phải gửi số tiền bảo hành của chủ đầu tư vào tài khoản của mình mở tại ngân hàng, hết thời hạn bảo hành theo quy định phải chuyển trả cho chủ đầu tư số tiền gốc và tiền lãi theo quy định của ngân hàng;

b) Đối với công trình không chuyển giao: Chủ đầu tư tự bảo hành công trình;

c) Đối với công trình là nhà ở: Chủ đầu tư bảo hành công trình theo quy định của Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2009 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình.

6. Chủ đầu tư phải báo cáo Sở Xây dựng về chất lượng công trình khi đưa vào sử dụng theo định kỳ 6 tháng, 01 năm và khi hết thời hạn bảo hành kể từ ngày bàn giao quản lý sử dụng công trình.

Điều 24. Xử lý vi phạm

1. Nếu quá thời quy định tại Điều 16 bản quy định này mà chủ đầu tư không nộp đủ số tiền sử dụng đất thuộc dự án thì mỗi ngày chậm nộp chủ đầu tư phải chịu nộp phạt với mức phạt theo quy định của Nhà nước tính trên số tiền sử đất còn lại phải nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Nếu quá 12 tháng kể từ ngày dự án phê duyệt chấp thuận dự án mà chủ đầu tư không nộp tiền sử dụng đất thì UBND tỉnh sẽ thu hồi toàn bộ diện tích và thu hồi dự án, mọi chi phí do chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm.

4. Nhà nước thu hồi toàn bộ hay từng phần đất đã giao, cho thuê nếu trong thời gian liên tục 12 tháng liền, kể từ ngày nhận bàn giao đất mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm quá 24 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc tiến độ được ghi trong Giấy phép đầu tư, mọi chi phí do chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm. Chủ đầu tư có thể điều chỉnh tiến độ thực hiện từng giai đoạn dự án sau khi được người có thẩm quyền cho phép nhưng không được thay đổi thời hạn cuối cùng phải hoàn thành toàn bộ dự án khu đô thị mới.

5. Không thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định tại Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư quá 03 lần theo định kỳ, UBND tỉnh sẽ xem xét để thu hồi dự án và mọi chi phí đã thực hiện có liên quan đến dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Xử lý chuyển tiếp

Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

1. Các dự án đã được phê duyệt kế hoạch đầu tư nhưng chưa công bố danh mục kêu gọi đầu tư thì thực hiện theo quy định này.

2. Các dự án đã công bố danh mục kêu gọi đầu tư nhưng chưa thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư thì dừng việc lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện theo quy định này.

3. Các dự án đã lựa chọn được chủ đầu tư nhưng chưa được UBND tỉnh cho phép đầu tư thì các công việc tiếp theo thực hiện theo quy định này.

4. Dự án khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mà trong đó có hạng mục nhà ở thương mại thì chủ đầu tư phải tách thành một dự án thành phần riêng để trình UBND tỉnh cho phép đầu tư theo quy định này.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng: Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện và thành phố Lào Cai hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy định này; thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định về quản lý khu đô thị mới, quản lý nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

2. Sở Tài nguyên & Môi trường: Tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị mới, nhà ở thương mại; chủ trì phối hợp với các ngành, UBND các huyện, thành phố thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; cung cấp các thông tin về khu đất để phục vụ cho việc công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư; quản lý môi trường khu dự án theo quy định; trình UBND tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo Khoản 3, Khoản 4 Điều 24 của quy định này;

3. Sở Kế hoạch & Đầu tư: Thẩm định kế hoạch đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư; giám sát đánh giá đầu tư và thẩm định dự án, trình UBND tỉnh phê duyệt cho phép đầu tư; thẩm định, cấp Giấy chứng nhận đầu tư các dự án thứ cấp thuộc thẩm quyền UBND tỉnh; xây dựng kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách;

4. Sở Tài chính: Tổng hợp, theo dõi, kiểm tra việc thu nộp tiền sử dụng đất xây dựng dự án; hướng dẫn chủ đầu tư, UBND huyện, thành phố các nghiệp vụ về quản lý, sử dụng tài sản công được chuyển giao;

5. Hội đồng xác định giá đất tỉnh: Tham mưu, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của các dự án theo quy định này;

6. Cục Thuế tỉnh: Phối hợp với các ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố thực hiện việc thông báo, hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo quy định;

7. Uỷ ban nhân dân các huyện và thành phố Lào Cai: Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý quy hoạch khu đô thị mới và khu phát triển nhà ở thương mại; tổ chức thực

hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư các dự án trong địa giới do mình quản lý; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân theo quy định; tham gia giám sát và quản lý chất lượng công trình được chuyển giao quản lý theo quy định. Phối hợp với Cục Thuế tỉnh đôn đốc Chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

(đã ký)

Nguyễn Văn Vịnh