

CÔNG VĂN BẢN số: 250
Ngày 20 tháng 5 năm 2016

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI
Số: 02 /2016/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Lào Cai, ngày 15 tháng 01 năm 2016

- BGD
- P.XDV B

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư
phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;
- Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;
- 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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;
- Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyên giao;

Căn cứ Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Liên Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP về phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng - chuyên giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 07/TTr-SXD ngày 11/01/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Quyết định số 72/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai và Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung một số Điều của quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai ban hành kèm theo Quyết định số 72/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, 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. ✎

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư Pháp;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- TT Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Như Điều 3 QĐ;
- Sở Tư pháp;
- Công báo Lào Cai;
- Báo Lào Cai, Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh;
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VT, QLĐT, các CV. ✎

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Xuân Phong

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị
trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 02/2016/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2016
của Ủy ban nhân dân 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 dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai, bao gồm: Hình thành, công bố kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị; Quy hoạch dự án phát triển đô thị; Thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác, chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Những nội dung liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị không nêu 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 các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu theo quy định tại Điều 3 Luật Xây dựng, Điều 3 Luật đầu tư, Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị (Nghị định số 11/2013/NĐ-CP), Điều 2 Nghị định số 59/2015/NĐ – CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng (Nghị định số 59/2015/NĐ-CP) cụ thể như sau:

1. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt,

a) *Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị;*

b) *Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố;*

c) *Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.*

2. *Khu vực phát triển đô thị mới* là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị.

3. *Khu vực phát triển đô thị mở rộng* là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị.

4. *Dự án đầu tư phát triển đô thị* là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố. Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

5. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng các công trình trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (gồm các công trình: Công trình công cộng; hạ tầng kỹ thuật; đường giao thông; nhà ở;...). Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị gồm các loại sau:

a) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới*: Là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên một khu đất đã được chuyển đổi từ các loại đất khác nhau thành đất xây dựng đô thị;

b) *Dự án tái thiết khu đô thị*: Là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) *Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị*: Là dự án cải tạo, nâng cấp kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong một khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

d) *Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị*: Là các dự án nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hoá, lịch sử, kiến trúc các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hoá văn hoá của khu đô thị;

đ) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp*: Là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo;

e) *Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị*: Là dự án đầu tư xây dựng mới hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

6. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

7. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

8. *Chủ đầu tư*: Là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc tổ chức, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị.

9. *Nhà đầu tư* là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

10. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh* là Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

11. *Vốn nhà nước ngoài ngân sách* là vốn nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng không bao gồm vốn ngân sách nhà nước.

12. *Vốn khác* là vốn của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân và do doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện

1. Các dự án đầu tư phát triển đô thị phải bảo đảm phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị, gắn với an ninh quốc phòng.

3. Bảo đảm khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

4. Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị, bảo đảm lợi ích của cộng đồng, hài hoà với lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư.

5. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hoá, lịch sử hiện có.

Chương II

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

1. Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể như sau:

a) Đối với các khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định: Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thành phố tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị gửi Bộ Xây dựng thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ quyết định theo thẩm quyền được quy định tại khoản 1 Điều 9, Nghị định 11/2013/NĐ-CP;

b) Đối với các khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh quyết định: UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị gửi Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh quyết định theo thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 9, Nghị định 11/2013/NĐ-CP.

2. Nội dung hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Ngoài tờ trình, báo cáo tóm tắt về khu vực phát triển đô thị bao gồm:

- a) Tên khu vực phát triển đô thị;
- b) Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị (có bản vẽ sơ đồ minh họa theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 20/2013/TTLT - BXD - BNV);
- c) Mô tả hiện trạng khu vực phát triển đô thị;
- d) Thuyết minh về cơ sở hình thành khu vực phát triển đô thị;
- d) Tính chất các chức năng chính của khu vực;
- e) Giới thiệu nội dung cơ bản của quy hoạch chung đô thị được duyệt;
- g) Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị (thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 20/2013/TTLT - BXD - BNV);
- h) Thời hạn thực hiện dự kiến;
- i) Sơ bộ khái toán, dự kiến các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị;
- k) Đề xuất hình thức quản lý.

3. Số lượng hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị gửi về Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng để thẩm định là 10 bộ.

4. Các nội dung thẩm định đề xuất khu vực phát triển đô thị:

a) Sự phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, các quy hoạch và chiến lược phát triển ngành khác gắn với an ninh quốc phòng;

b) Sự phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt;

c) Tính khả thi của kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị.

5. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định và gửi kết quả thẩm định (bằng văn bản) cho cơ quan đề xuất.

6. Phê duyệt hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh:

a) Sở Xây dựng trình UBND tỉnh phê duyệt khu vực phát triển đô thị sau khi thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị quy định tại khoản 5 Điều này;

b) Nội dung phê duyệt khu vực phát triển đô thị gồm: Vị trí, ranh giới, diện tích và kế hoạch thực hiện.

Điều 6. Nội dung kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị

1. Xác định danh mục các dự án trong khu vực phát triển đô thị trên cơ sở Quy hoạch phân khu đối với các đô thị loại IV trở lên, quy hoạch chung đối với các đô thị loại V và các khu vực có chức năng chuyên biệt.

2. Xác định thứ tự đầu tư xây dựng, tiến độ triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị; đảm bảo việc thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung và một số công trình hạ tầng xã hội cấp thiết của khu vực trước khi triển khai các dự án thành phần khác.

3. Kế hoạch di dời, tái định cư.

4. Kế hoạch vốn, mô hình huy động vốn.

5. Tổ chức quản lý và thực hiện theo các mô hình huy động vốn.

Điều 7. Công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện; cung cấp thông tin và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

2. Việc công bố công khai khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện bằng Quyết định và được thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, cổng thông tin điện tử (Website) của UBND tỉnh và Sở Xây dựng.

3. Nội dung công bố bao gồm: Những nội dung chính của Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị để các nhà đầu tư biết, lựa chọn và quyết định việc đầu tư các dự án.

Chương III

DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1

CHỦ ĐẦU TƯ, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ HÌNH THỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 8. Chủ đầu tư, nhà đầu tư

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách do địa phương quản lý: Chủ đầu tư là các tổ chức công lập do UBND tỉnh giao cụ thể đối với từng dự án.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác:

a) Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Giai đoạn 1 theo Khoản 2 Điều 9 Quy định này là cơ quan nhà nước được UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện dự án. Chủ đầu tư phải có chức năng phù hợp với việc thực hiện dự án, có đề xuất dự án hợp lý phù hợp với quy hoạch và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị;

b) Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Giai đoạn 1 theo Khoản 2 Điều 9 Quy định này là các doanh nghiệp, hợp tác xã được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Nhà đầu tư đồng thời là nhà thầu thực hiện dự án.

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng xã hội trong Giai đoạn 2 theo Khoản 2 Điều 9 Quy định này: Chủ đầu tư đồng thời là nhà đầu tư thực hiện dự án. Nhà đầu tư là các doanh nghiệp, hợp tác xã được lựa chọn theo quy định của pháp luật tùy theo tính chất của từng dự án.

Điều 9. Hình thức thực hiện dự án

Dự án đầu tư phát triển đô thị được chia thành 2 giai đoạn gồm nhiều dự án thành phần: Giai đoạn 1 thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và Giai đoạn 2 thực hiện đầu tư các công trình hạ tầng xã hội sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách do địa phương quản lý: Chủ đầu tư tổ chức thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác:

a) Giai đoạn 1: Nhà nước bố trí kinh phí cho chủ đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, lập thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế dự toán công trình, lựa chọn nhà đầu tư và quản lý thực hiện dự án. Các công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư từ 20 tỷ đồng trở lên thực hiện theo hình thức Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao (gọi tắt là Hợp đồng BT) giữa nhà nước và Nhà đầu tư. Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật để chuyển giao cho nhà nước quản lý và được thanh toán bằng quỹ đất theo nguyên tắc ngang giá, bù trừ chênh lệch giữa giá trị Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng;

b) Giai đoạn 2: Các công trình hạ tầng xã hội của dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

Mục 2

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 10. Các bước thực hiện dự án sử dụng nguồn vốn khác không phải đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện)

1. Lập quy hoạch, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết khu vực triển khai dự án (nếu có).

2. Lập phương án giải phóng mặt bằng (nếu có).

3. Xác định giá đất khu đất dự án.

4. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án và công bố danh mục dự án.

5. Lựa chọn chủ đầu tư.

6. Nhà đầu tư tổ chức lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

7. Trình thẩm định, chấp thuận đầu tư dự án hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án (tùy theo từng tính chất, mục tiêu của từng dự án).

8. Sau khi được chấp thuận đầu tư (hoặc được phê duyệt chủ trương đầu tư), nhà đầu tư tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình và trình Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở để làm cơ sở phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

9. Nhà đầu tư tổ chức lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (gồm: thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công) và trình thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật xây dựng.

10. Triển khai thực hiện dự án.

11. Hoàn thành, chuyển giao và quyết toán.

Điều 11. Các bước thực hiện dự án sử dụng nguồn vốn khác có đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 1) gồm 12 bước, cụ thể như sau:

a) Lập quy hoạch, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết khu vực triển khai dự án;

b) Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Lập, thẩm định, phê duyệt phương án và tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng (nếu có);

d) Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế, dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật;

đ) Xác định giá đất khu đất dự án;

e) Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án và công bố danh mục dự án;

g) Lựa chọn nhà đầu tư;

h) Cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trừ dự án nhóm C;

i) Hợp đồng BT các công trình hạ tầng kỹ thuật;

k) Triển khai thực hiện dự án;

l) Hoàn thành, chuyển giao và quyết toán dự án BT;

m) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư.

2. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (Giai đoạn 2):

Tùy theo mục tiêu, tính chất của từng dự án cụ thể để thực hiện cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 12. Quy hoạch chi tiết dự án phát triển đô thị

1. Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, khu vực phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án phát triển đô thị. Khuyến khích Nhà đầu tư đề xuất quy hoạch xây dựng chi tiết nếu phương án quy hoạch mang lại hiệu quả phát triển kinh tế xã hội cao hơn.

Nhà nước đảm bảo kinh phí lập quy hoạch xây dựng chi tiết. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tài trợ kinh phí để lập quy hoạch chi tiết cho các dự án phát triển đô thị.

2. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

Điều 13. Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, nội dung gồm:

a) Phân tích chi tiết về sự cần thiết đầu tư và những lợi thế của việc thực hiện dự án so với hình thức đầu tư khác; loại hợp đồng dự án;

b) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch phát triển và các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP;

c) Mục tiêu, quy mô, các hợp phần (nếu có) và địa điểm thực hiện dự án; nhu cầu sử dụng đất và các nguồn tài nguyên;

d) Thuyết minh kỹ thuật, công nghệ để đáp ứng yêu cầu về chất lượng công trình dự án, sản phẩm hoặc dịch vụ cung cấp;

đ) Đánh giá hiện trạng công trình, điều kiện thực hiện dự án;

e) Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; thời gian xây dựng, khai thác công trình; phương án tổ chức quản lý, kinh doanh hoặc cung cấp dịch vụ;

g) Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có);

h) Phương án tài chính của dự án theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP;

i) Khả năng huy động vốn để thực hiện dự án; đánh giá nhu cầu, khả năng thanh toán của thị trường; khảo sát sự quan tâm của nhà đầu tư, bên cho vay đối với dự án;

k) Phân tích rủi ro, trách nhiệm của các bên về quản lý rủi ro trong quá trình thực hiện dự án;

l) Kiến nghị ưu đãi, bảo đảm đầu tư (nếu có);

m) Hiệu quả kinh tế - xã hội và tác động của dự án đối với môi trường, xã hội và quốc phòng, an ninh.

n) Thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đến Sở Xây dựng để chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Quy trình thực hiện và nội dung thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều 14. Giải phóng mặt bằng

1. Căn cứ vào các dự án phát triển đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng dự án và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt, UBND tỉnh giao cho UBND cấp huyện nơi có dự án làm chủ đầu tư dự án bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định.

2. Kinh phí thực hiện công tác giải phóng mặt, tái định cư do Nhà nước đảm bảo. Kinh phí này được tính vào tổng mức đầu tư dự án làm cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của dự án ngay từ giai đoạn 1 xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 15. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế, dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật

Sau khi Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được UBND tỉnh phê duyệt, Chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế, dự toán theo quy định sau:

1. Lập thiết kế, dự toán: Chủ đầu tư tổ chức lập thiết kế, dự toán theo quy định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Thẩm định và phê duyệt thiết kế, dự toán:

a) Chủ đầu tư gửi hồ sơ thiết kế, dự toán triển khai sau thiết kế cơ sở đến Sở Xây dựng để thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Quy trình thực hiện và nội dung thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán thực hiện theo quy định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều 16. Xác định giá đất đối với quỹ đất thanh toán dự án BT

1. Giá đất xác định trên nguyên tắc phải sát với giá chuyển nhượng trên thị trường, không thấp hơn giá đất tại khu vực lân cận có cùng tiêu chí do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định được công bố hàng năm. Giá đất được xác định trên cơ sở kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và trước khi ký hợp đồng BT.

2. Xác định giá đất đối với khu đất thuộc dự án không phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành, đơn vị liên quan xây dựng giá đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Xác định giá đất đối với khu đất thuộc dự án phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật (giá đất để thanh toán Hợp đồng BT): Sau khi nhận được văn bản đề nghị xác định giá đất của Chủ đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt (sau khi đã có ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh).

Điều 17. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư

1. Đấu giá quyền sử dụng đất để chọn Nhà đầu tư đối với khu đất sạch (đất đã được giải phóng xong mặt bằng) không phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện và năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án.

2. Đấu thầu dự án theo quy định của Nghị định số 30/2015/NĐ – CP đối với khu đất phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

a) Việc lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư phải áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi quốc tế, trừ các trường hợp quy định tại điểm b Khoản này.

b) Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước trong các trường hợp:

- Lĩnh vực đầu tư mà pháp luật Việt Nam hoặc Điều ước quốc tế mà Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định hạn chế nhà đầu tư nước ngoài tham gia thực hiện;

- Nhà đầu tư nước ngoài không tham dự sơ tuyển quốc tế hoặc không trúng sơ tuyển quốc tế;

- Dự án đầu tư có sử dụng đất mà sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) dưới 120.000.000.000 (một trăm hai mươi tỷ) đồng.

3. Chỉ định nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 của Luật Đấu thầu, bao gồm:

a) Chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển; chỉ có một nhà đầu tư trúng sơ tuyển;

b) Chỉ có một nhà đầu tư có khả năng thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 22 của Luật Đấu thầu;

c) Trường hợp Nhà đầu tư đang sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật Đất đai có chủ trương đầu tư xây dựng dự án theo mục tiêu khác phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định 11/2013/NĐ-CP.

Điều 18. Trình tự thực hiện lựa chọn Nhà đầu tư

1. Sơ tuyển lựa chọn Nhà đầu tư:

a) Căn cứ danh mục dự án đầu tư được phê duyệt, việc sơ tuyển Nhà đầu tư được thực hiện trước khi lập kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư để xác định các Nhà đầu tư có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của dự án và mời tham gia đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Quy định này hoặc chỉ định thầu theo quy định tại Khoản 3 Điều 17 Quy định này.

b) Sơ tuyển quốc tế áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại điểm c, điểm d Khoản này.

c) Sơ tuyển trong nước áp dụng đối với dự án quy định tại tiết thứ nhất, điểm b Khoản 2 Điều 17 Quy định này.

d) Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất có tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) dưới 120.000.000.000 (một trăm hai mươi tỷ) đồng, căn cứ tính chất của dự án, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc áp dụng sơ tuyển trong nước hoặc không áp dụng sơ tuyển.

2. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư:

Chủ đầu tư (Bên mời thầu) lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và báo cáo UBND tỉnh phê duyệt. Nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

3. Quy trình thực hiện:

a) Chuẩn bị lựa chọn Nhà đầu tư;

b) Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư;

c) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;

d) Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;

đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn tổ chức lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP, trừ dự án nhóm C.

Điều 20. Hợp đồng BT thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Bên mời thầu thực hiện ký hợp đồng BT với Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho nhà nước.

2. Căn cứ kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, kết quả đàm phán sơ bộ hợp đồng, bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với Nhà đầu tư được lựa chọn. Bên mời thầu có trách nhiệm gửi dự thảo hợp đồng BT đến các cơ quan quản lý có liên quan để lấy ý kiến về nội dung hợp đồng, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản về lĩnh vực quản lý của mình trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản đề nghị cho ý kiến.

3. Nội dung cơ bản của hợp đồng BT gồm:

- a) Mục tiêu, quy mô, địa điểm, thời hạn và tiến độ thực hiện;
- b) Yêu cầu kỹ thuật, công nghệ, chất lượng công trình;
- c) Tổng mức đầu tư và phương án tài chính;
- d) Điều kiện sử dụng đất và công trình có liên quan;
- đ) Bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư;
- e) Thi công xây dựng, kiểm tra, giám sát, quản lý chất lượng công trình;
- g) Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường;
- h) Các hình thức ưu đãi (nếu có);
- i) Thanh toán hợp đồng và quyết toán hợp đồng;
- k) Hoàn thành, chuyển giao công trình.
- l) Luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và cơ chế giải quyết tranh chấp;
- m) Hiệu lực và thời hạn hợp đồng;
- n) Các nguyên tắc, điều kiện sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hợp đồng dự án, quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng;
- o) Các nội dung khác theo thỏa thuận ký kết;
- p) Các tài liệu kèm theo hợp đồng bao gồm phụ lục, tài liệu và các giấy tờ khác.

Điều 21. Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách do địa phương quản lý: Thực hiện quản lý đầu tư xây dựng dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật quy hoạch đô thị, Luật đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác: Thực hiện theo quy định tại các Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46, Điều 47, Điều 48 và Điều 52 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

Điều 22. Thanh toán Hợp đồng BT thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng – chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ (gọi tắt là Thông tư số 183/2015/TT-BTC) và thực hiện như sau:

1. Giá trị quỹ đất để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ (gọi tắt là Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg)

2. Quỹ đất để thanh toán cho Nhà đầu tư là đất thuộc dự án và được xác định ngay trong Hợp đồng BT.

3. Việc thực hiện thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg.

4. Thanh toán dự án BT bằng quỹ đất được thực hiện thành nhiều đợt tương ứng với khối lượng thi công hoàn thành đảm bảo chất lượng của Dự án BT hoặc thanh toán một lần sau khi quyết toán Dự án BT.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư bàn giao cho Sở Tài chính diện tích đất còn lại của dự án sau khi đã thanh toán cho nhà đầu tư để quản lý sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch. Trường hợp Nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng phần diện tích đất này thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 23. Hoàn thành, chuyển giao và quyết toán

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. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án bàn giao theo nội dung Hợp đồng BT.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập Báo cáo quyết toán Dự án BT và gửi Sở Tài chính thẩm tra và trình UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 24. Giao đất theo hợp đồng BT và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư

1. Giao đất theo hợp đồng BT:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng BT, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức đo đạc, xác định chính xác ranh giới, cắm mốc giới, diện tích quỹ đất giao cho Nhà đầu tư theo hợp đồng BT gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư:

Nhà đầu tư nộp hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg.

Chương IV

MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 25. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất:

Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và pháp luật về đất đai, nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Đối với quỹ đất thanh toán hợp đồng BT: Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Quy định này.

2. Nhà đầu tư chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và đã đầu tư xây dựng xong công trình trên đất, trừ trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ - CP.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Điều 26. Quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc dự án

1. Chủ đầu tư phải tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình và 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. Chủ đầu tư được thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện các công việc về quản lý dự án và giám sát thi công công trình.

2. Chủ đầu tư và Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (gọi tắt là Nghị định số 46/2015/NĐ-CP), Thông tư hướng dẫn về quản lý chất lượng công trình xây dựng của Bộ Xây dựng ngay từ khi lập dự án và ở các giai đoạn chủ chốt như khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

3. Trước khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng chủ đầu tư phải mời cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng và xây dựng chuyên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu lần cuối theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

4. Khi bàn giao công trình xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, chủ đầu tư phải thực hiện lưu giữ và bàn giao cho chủ sở hữu đầy đủ các quy định về quy trình bảo trì, quy trình vận hành công trình, hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công và các tài liệu khác có liên quan tới việc vận hành, bảo trì công trình và danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư lưu trữ chưa lắp đặt hoặc sử dụng theo quy định.

5. Nhà đầu tư phải bảo hành công trình theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và quy định sau:

a) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao quản lý: Nhà đầu tư phải chuyển cho các cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình với số tiền bảo hành bằng 05% (năm phần trăm) giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 12 tháng; 03% (ba phần trăm) giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 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 gian bảo hành theo quy định nếu không sử dụng đến hoặc không sử dụng hết phải chuyển trả chủ đầu tư số tiền cả gốc và lãi theo quy định của ngân hàng;

b) Đối với các công trình không chuyển giao quản lý: Nhà đầu tư tự bảo hành công trình theo quy định.

6. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn và xử lý các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng công trình theo thẩm quyền của pháp luật.

7. Chủ đầu tư phải gửi báo cáo về Sở Xây dựng về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý theo định kỳ 06 tháng, cả năm theo quy định.

Điều 27. Bảo đảm thực hiện dự án

1. Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án:

Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư trước khi ký hợp đồng BT dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc trước khi đề nghị UBND tỉnh xem xét chấp thuận đầu tư dự án.

2. Mức tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án bằng 03% (ba phần trăm) đối với dự án có tổng mức đầu tư đến 300 (ba trăm) tỷ đồng, bằng 02% (hai phần trăm) đối với dự án có tổng mức đầu tư trên 300 (ba trăm) tỷ đồng trở lên. Trường hợp dự án phân chia làm nhiều giai đoạn đầu tư thì thực hiện ký quỹ theo mức vốn từng giai đoạn thực hiện dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được nộp vào tài khoản do Sở Tài chính tỉnh Lào Cai mở tại Ngân hàng thương mại trong tỉnh theo ủy quyền của UBND tỉnh.

4. Việc nộp, hoàn trả và thu hồi tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án thực hiện theo quy định hiện hành.

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với sở ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện việc nộp, hoàn trả và thu hồi tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án

Điều 28. Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất mà Nhà đầu tư phải nộp cho nhà nước là giá trị trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Việc nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương V

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 29. Sở Xây dựng

1. Giúp UBND tỉnh thống nhất quản lý phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh.
2. Chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các ngành có liên quan xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, đề xuất danh mục dự án kêu gọi đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt.
3. Lập hồ sơ đề UBND tỉnh gửi Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các khu vực phát triển đô thị theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.
4. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin phát triển đô thị; báo cáo đánh giá tình hình phát triển đô thị tại địa phương, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả về Bộ Xây dựng và UBND tỉnh.
5. Thẩm định quy hoạch xây dựng các dự án đầu tư phát triển đô thị.
6. Phối hợp với Sở Tài nguyên và môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.
7. Chủ trì thẩm định và trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư thực hiện dự án nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh.
8. Chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý xây dựng về chuyên ngành hướng dẫn, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng.
9. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành đề xuất với UBND tỉnh thu hồi những dự án theo quy định.
10. Kiểm tra, tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

Điều 30. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư, công bố danh mục dự án lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2. Hướng dẫn công tác lựa chọn Nhà đầu tư, thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư và kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

3. Chủ trì thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư, cấp, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

4. Giám sát đánh giá đầu tư các dự án.

5. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

6. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở.

7. 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 nhà nước.

8. Chủ trì đề xuất và trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch bố trí nguồn vốn cho các dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các chi phí quy hoạch xây dựng, lập dự án, thiết kế xây dựng, quản lý dự án, giám sát xây dựng.

Điều 31. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. 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.

3. Cung cấp các thông tin về khu đất để phục vụ cho việc công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư.

4. Xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đầu tư xây dựng dự án.

5. Quản lý môi trường khu dự án theo quy định.

6. Trình UBND tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định.

7. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh dịch vụ.

Điều 32. Sở Tài chính

1. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành có liên quan và UBND cấp huyện nơi có dự án xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.
2. Phối hợp với Cục thuế tỉnh tổng hợp, theo dõi, kiểm tra việc thu nộp tiền sử dụng đất xây dựng dự án.
3. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh dịch vụ.
4. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất và trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch bố trí nguồn vốn cho các dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các chi phí quy hoạch xây dựng, lập dự án, thiết kế xây dựng, quản lý dự án, giám sát xây dựng.
5. Trình UBND tỉnh quyết toán các dự án BT.

Điều 33. Cục thuế tỉnh

1. Phối hợp với các ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố thực hiện việc thông báo, hướng dẫn nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.
2. Tổ chức thu tiền sử dụng đất các dự án theo quy định.
3. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

Điều 34. UBND các huyện, thành phố Lào Cai

1. Phối hợp với Sở Xây dựng xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị tại địa phương.
2. Quản lý quy hoạch các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn do mình quản lý.
3. Tổ chức lập, phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư các dự án.
4. Tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư các dự án trong địa giới do mình quản lý.
5. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh dịch vụ.
6. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.
7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân theo quy định.

Chương VI

THANH TRA, KIỂM TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 35. Thanh tra, kiểm tra

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các ngành chức năng, UBND các huyện, thành phố Lào Cai tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động xây dựng của các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh và báo cáo UBND tỉnh kết quả thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm.

2. Các sở quản lý xây dựng chuyên ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ tiến hành hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng tại các dự án thuộc lĩnh vực quản lý của ngành phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Kịp thời báo cáo, chuyển cơ quan chức năng xử lý những vi phạm vượt quá thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Xử lý vi phạm

1. Trường hợp không thực hiện dự án đúng tiến độ hoặc quyết toán không đúng thời gian quy định (do lỗi của nhà đầu tư) thì không được tham gia đăng ký dự thầu các dự án mới.

2. Thu hồi dự án nếu nhà đầu tư thực hiện dự án chậm quá 12 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc tiến độ được ghi trong Hợp đồng BT hoặc Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

3. Các trường hợp vi phạm khác, việc xử lý thực hiện theo quy định của pháp luật.

Chương VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 37. Xử lý chuyên tiếp

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

1. Các dự án chưa công bố danh mục kêu gọi đầu tư thì thực hiện theo Quy định này.

2. Các dự án đã được công bố danh mục kêu gọi đầu tư nhưng chưa thực hiện việc lựa chọn Nhà đầu tư thì việc lựa chọn Nhà đầu tư và các bước tiếp theo thực hiện theo Quy định này.

3. Các dự án có xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà đã lựa chọn được Nhà đầu tư nhưng chưa được UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa lập hoặc đang lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án thì Nhà đầu tư bàn giao lại cho Chủ đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này để tiếp tục thực hiện, các công việc tiếp theo thực hiện theo Quy định này;

b) Trường hợp quy hoạch chi tiết do Nhà đầu tư tổ chức lập và đã được phê duyệt thì Nhà đầu tư bàn giao lại cho Chủ đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này để tiếp tục thực hiện, các công việc tiếp theo thực hiện theo Quy định này. Chi phí lập quy hoạch được tính vào giá trị dự án BT;

c) Trường hợp Nhà đầu tư đang tổ chức thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng thì nhà đầu tư chuyển giao cho Chủ đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này tiếp tục thực hiện, các công việc tiếp theo thực hiện theo Quy định này;

d) Trường hợp Nhà đầu tư đã thực hiện xong khảo sát xây dựng, thiết kế, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế, dự toán đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thì bàn giao hồ sơ cho Chủ đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 8 Quy định này để thực hiện thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng theo quy định, các công việc tiếp theo thực hiện theo Quy định này.

Chi phí khảo sát xây dựng, chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình, chi phí thiết kế xây dựng được tính vào dự án BT theo quy định.

4. Các dự án đã được chấp thuận đầu tư thì việc đầu tư xây dựng thực hiện theo nội dung đã được chấp thuận đầu tư. Riêng đối với các dự án được chấp thuận đầu tư kể từ ngày 01/01/2015 (Ngày có hiệu lực của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13) đến ngày Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư tổ chức lập thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán và gửi Sở Xây dựng thẩm định để trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Bên mời thầu có trách nhiệm tổ chức giám sát kỹ thuật thi công xây dựng (trực tiếp giám sát hoặc thuê tư vấn giám sát);

c) Nhà đầu tư có trách nhiệm chuyển cho bên mời thầu chi phí giám sát thi công xây dựng trong tổng mức đầu tư của dự án để thực hiện giám sát theo quy định.

5. Trường hợp các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang thực hiện nhưng Nhà đầu tư không nộp tiền sử dụng đất theo đúng tiến độ được UBND tỉnh phê duyệt thì không thực hiện giao đất cho Nhà đầu tư đối với phần diện tích đất mà Nhà đầu tư được phép đầu tư kinh doanh thuộc dự án tương ứng với số tiền sử dụng đất mà Nhà đầu tư chưa nộp cho nhà nước. Giá đất để xác định diện tích đất bị thu hồi là giá đất ghi trong Quyết định chấp thuận đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm rà soát việc nộp tiền sử dụng đất của Nhà đầu tư các dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư, thông báo bằng văn bản yêu cầu Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện nộp tiền sử dụng đất dự án;

b) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và UBND cấp huyện nơi có dự án xác định diện tích đất thuộc dự án tương ứng với số tiền sử dụng đất mà nhà đầu tư chưa nộp cho nhà nước và báo cáo UBND tỉnh quyết định.

c) Chậm nhất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Cục thuế tỉnh Lào Cai, Nhà đầu tư phải thực hiện nộp đủ 100% số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền phạt chậm nộp theo quy định, hoặc phải bị thu hồi diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 38. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi tình hình thực hiện Quy định này, định kỳ hàng quý, 6 tháng, năm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tư pháp) về tình hình thi hành pháp luật về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

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. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong

Đặng Xuân Phong

