

Số: 19 /2017/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 15 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Quy định quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức QĐP số 77/2015/QH13 ngày 19-6-2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29-11-2013;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18-6-2014;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26-11-2014;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14-01-2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TT-BXD-BNV ngày 21-11-2013 của Liên Bộ Xây dựng - Nội vụ về Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14-01-2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương”.

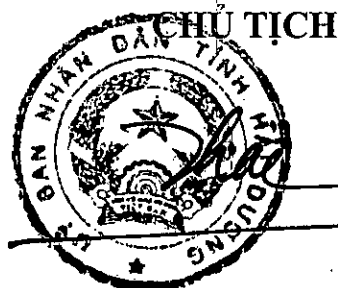
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 7 năm 2017.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các CV: Trọng Hải, Hùng, Minh;
- Lưu: VT, (250b) 2

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Dương Thái

QUY ĐỊNH

**Quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở,
dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 19/2017/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh Hải Dương)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này xác định trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh (gọi chung là các sở, ngành) và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) trong việc thực hiện chức năng quản lý Nhà nước với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Các loại dự án đầu tư áp dụng quy định này gồm: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14-01-2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

3. Các loại hình dự án trên sử dụng vốn ngân sách Nhà nước và các dự án phục vụ cho mục đích tái định cư, dự án xây dựng điểm dân cư nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ đầu tư thì không áp dụng quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước: các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện.
2. Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân tham gia có liên quan trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở và dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý

1. Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý Nhà nước về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn.
2. Các Sở, ngành chức năng, Ủy ban nhân dân cấp huyện giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý trong quá trình triển khai thực hiện đến khi bàn giao đưa vào sử dụng và quyết toán dự án.

Chương 2 QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Về Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị được lựa chọn thực hiện phải phù hợp với các yêu cầu được quy định tại Điều 14, Luật Nhà ở.

Trình tự, thủ tục Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị (chỉ áp dụng với dự án có bao gồm loại hình nhà ở) được thực hiện theo các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 5. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng chủ trì thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao làm chủ đầu tư.

3. Đối với nhà ở xã hội: Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì Sở Xây dựng chủ trì thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao làm chủ đầu tư.

Điều 6. Các trường hợp không được xem xét lựa chọn làm Chủ đầu tư

1. Nhà đầu tư đã được giao làm Chủ đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh nhưng đã có dự án bị thu hồi mà lỗi hoàn toàn do nguyên nhân chủ quan.

2. Nhà đầu tư đã được giao làm Chủ đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh nhưng triển khai chậm từ một năm trở lên so với tiến độ của dự án được duyệt mà không được gia hạn hoặc không làm thủ tục gia hạn.

3. Nhà đầu tư cố ý không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

4. Nhà đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật đầu tư, xây dựng, đất đai, xây dựng trái phép, xây dựng không tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Điều 7. Quy định việc đảm bảo thực hiện dự án

Chủ đầu tư thực hiện việc ký quỹ trong thời gian 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định chấp thuận đầu tư và trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Quá thời hạn trên, Chủ đầu tư chưa thực hiện ký quỹ thì quyết định phê duyệt dự án sẽ không còn hiệu lực thực hiện và Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét, lựa chọn Chủ đầu tư khác có năng lực thực hiện dự án theo quy định hiện hành. Mọi chi phí đã đầu tư cho chuẩn bị đầu tư do Chủ đầu tư đã thực hiện không được hoàn trả.

Nhà đầu tư được miễn nộp tiền ký quỹ đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm: nhà ở công vụ; nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; ký túc xá sinh viên, học sinh; nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh.

Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được nộp vào tài khoản do Sở Kế hoạch và Đầu tư mở tại Ngân hàng thương mại trong tỉnh theo ủy quyền của

UBND tỉnh. Mức kỹ quỹ, thủ tục nộp, hoàn trả và thu hồi tiền kỹ quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Kế hoạch Đầu tư chủ trì, phối hợp với sở ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện việc nộp, hoàn trả và thu hồi tiền kỹ quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án.

Điều 8. Xác định giá đất để thực hiện đấu giá, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định Tổng mức đầu tư của dự án làm cơ sở tính toán giá thu tiền sử dụng đất của dự án.

a) Trường hợp dự án mà Chủ đầu tư được lựa chọn theo hình thức chỉ định thì việc xác định tổng mức đầu tư được phân ra 2 giai đoạn, như sau:

- Giai đoạn 1: Tổng mức đầu tư xác định trên cơ sở hồ sơ quy hoạch chi tiết và thiết kế cơ sở khi lập dự án để trình chấp thuận đầu tư. Tổng mức đầu tư này được coi là sơ bộ để xác định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.

- Giai đoạn 2: Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở kết quả thẩm tra, thẩm định Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng của Sở Xây dựng và các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành. Tổng mức đầu tư này để xác định nghĩa vụ tài chính chính thức của chủ đầu tư với ngân sách.

b) Trường hợp chủ đầu tư dự án được lựa chọn trên cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án: Cơ quan được giao lập kế hoạch đấu thầu (đấu giá) có trách nhiệm lập và trình phê duyệt cấp có thẩm quyền các loại hồ sơ cần thiết đủ điều kiện để lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu. Trường hợp này Tổng mức đầu tư và phương án thu tiền sử dụng đất được tính toán xác định ngay trong khi lập hồ sơ yêu cầu và hồ sơ mời thầu. Phương án trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án sẽ là phương án thu tiền sử dụng đất về ngân sách đồng thời hồ sơ yêu cầu (hồ sơ mời thầu) cùng với hồ sơ đề xuất của phương án trúng sẽ là tài liệu để quản lý tiến độ, chất lượng, đơn giá, khối lượng thi công trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Việc xác định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư tại các dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định sau khi có Quyết định phê duyệt phương án thu tiền sử dụng đất đối với hình thức chỉ định chủ đầu tư (hoặc Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, đấu thầu đối với hình thức đấu giá, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư).

Trong thời gian 3 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt phương án thu tiền sử dụng đất, nếu chủ đầu tư không nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sẽ bị xử lý việc chậm nộp theo quy định. Việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đồng thời, nếu giá đất trên địa bàn tại thời điểm tính chậm nộp có sự chênh lệch lớn hơn 20% so với giá đất đã tính toán thu tiền sử dụng đất, Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định lại giá đất để làm cơ sở tính toán lại giá thu tiền sử dụng đất phải nộp của chủ đầu tư.

4. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với ngân sách nhà nước. Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các dự án chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Trong thời gian 6 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt phương án nộp tiền sử dụng đất, nếu chủ đầu tư không nộp đủ tiền vào ngân sách nhà nước Sở Tài chính tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét thu hồi dự án, tiền ký quỹ và mọi chi phí đã triển khai thực hiện chủ đầu tư không được hoàn trả.

Điều 9. Việc quyết định thu hồi đất; lập phương án, phê duyệt và tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giao đất, cho thuê đất

Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, các văn bản Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 của Chính phủ và của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 10. Triển khai thực hiện dự án

1. Quản lý tiến độ thực hiện dự án:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành từng hạng mục công trình và toàn bộ dự án theo đúng những nội dung, tiến độ thực hiện dự án trong Quyết định chấp thuận đầu tư, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư, Điều lệ quản lý thực hiện dự án và báo cáo về cơ quan thẩm định dự án.

b) Việc thay đổi tiến độ thực hiện dự án, hạng mục công trình, công trình nếu làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và tiến độ tổng thể của dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

c) Cơ quan thẩm định dự án chủ trì và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc quản lý, giám sát tiến độ thực hiện dự án của các chủ đầu tư. Định kỳ 6 tháng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tiến độ thực hiện các dự án, đề xuất phương án xử lý cụ thể đối với các dự án chậm tiến độ.

Việc gia hạn tiến độ dự án, cách thức thực hiện, cách tính thời điểm để gia hạn dự án được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai.

d) Các trường hợp được gia hạn tiến độ thực hiện dự án gồm:

- Ảnh hưởng bởi lý do bất khả kháng: theo quy định của pháp luật đầu tư, xây dựng, đất đai.

- Ảnh hưởng bởi yếu tố khác: Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét và có phương án xử lý cụ thể đối với từng dự án.

2. Quản lý thực hiện quy hoạch và cấp phép xây dựng:

a) Chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, điều lệ quản lý quy hoạch đã được phê duyệt và các giấy phép xây dựng được cấp (đối với các công trình phải thực hiện việc cấp phép xây dựng theo quy định) đồng thời phải đảm bảo:

- Triển khai xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, không gây ảnh hưởng tới sản xuất, sinh hoạt của khu vực dân cư lân cận.

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

b) Sở Xây dựng; các Sở quản lý chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng, cấp phép hoặc thỏa thuận đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật đối với các công trình trong các dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở theo quy định. Khi tiến hành khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về Sở Xây dựng (hoặc các Sở quản lý chuyên ngành) và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo phân cấp trong việc quản lý các dự án đầu tư phát triển đô thị, dự án đầu tư phát triển nhà ở: quản lý quy hoạch, quản lý việc xây dựng theo giấy phép, theo quy hoạch phê duyệt. Thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng tại các dự án.

Việc xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng của chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện dự án được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

d) Điều kiện để điều chỉnh quy hoạch của dự án

Quy hoạch của dự án chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Có điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của dự án.

- Hình thành dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian của dự án.

- Quy hoạch của dự án không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử - văn hóa và ý kiến cộng đồng.

- Có biến động về khí hậu, địa chất, thủy văn tại khu vực thực hiện dự án.

- Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

3. Quản lý chất lượng công trình:

a) Chủ đầu tư phải tổ chức thực hiện đầy đủ những nội dung 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 và các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng, của UBND tỉnh. Đồng thời phải thực hiện các yêu cầu sau:

- Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật, chất lượng toàn bộ dự án, từng hạng mục công trình, công trình. Bộ máy quản lý kỹ thuật, chất lượng phải đảm bảo yêu cầu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ theo quy định hiện hành; Thiết lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục quản lý dự án, quản lý chất lượng phục vụ cho nghiệm thu hạng mục, nghiệm thu tổng thể của dự án theo quy định

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

- Thực hiện các nội dung yêu cầu về quản lý chất lượng chuyên ngành của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc các cơ quan được giao tiếp nhận quản lý, khai thác vận hành các công trình, hạng mục công trình trong dự án (theo chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh phải bàn giao về chính quyền địa phương) có trách nhiệm cử cán bộ tham gia Ban quản lý dự án của Chủ đầu tư và tham gia nghiệm thu chất lượng trong Hội đồng nghiệm thu của Chủ đầu tư để thực hiện chức năng giám sát việc quản lý chất lượng trong suốt quá trình thi công. Chi phí thanh toán cho thành viên quản lý này do Chủ đầu tư chi trả trong chi phí quản lý dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan cho thành viên tham gia quản lý này nghiên cứu, đối chiếu với thực tế thi công để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12-5-2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình và Quy trình nghiệm thu các khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh.

Trường hợp khi thực hiện dự án đã xác định rõ được cơ quan nhận chuyển giao công trình thì Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị cơ quan nhận chuyển giao cử cán bộ tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình từ khi xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

c) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm về chất lượng, quản lý chất lượng công trình xây dựng.

d) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng nhưng đang trong thời hạn bảo hành, đơn vị nhận bàn giao phải có báo cáo định kỳ 6 tháng và 1 năm về chất lượng các công trình xây dựng theo đúng quy định gửi Sở Xây dựng và Sở có công trình xây dựng chuyên ngành liên quan.

e) Hội đồng nghiệm thu cấp tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập, thành phần gồm:

- Chủ tịch Hội đồng là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phụ trách khối.
- Phó chủ tịch Hội đồng thường trực là Giám đốc Sở Xây dựng.
- Phó chủ tịch Hội đồng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có dự án).

Các ủy viên Hội đồng gồm có Giám đốc Sở Giao thông vận tải; Giám đốc Sở Công Thương; Giám đốc Sở Tài Chính; Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Đại diện pháp nhân của Chủ đầu tư dự án.

Hội đồng nghiệm thu cấp tỉnh có tổ chuyên gia giúp việc và thực hiện nghiệm thu tại các dự án theo chỉ định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chế độ, nguyên tắc làm việc và kinh phí hoạt động của Hội đồng nghiệm thu cấp tỉnh được thực hiện theo chế độ chính sách hiện hành của Nhà nước và quy chế của Hội đồng nghiệm thu.

4. Đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường:

Chủ đầu tư phải tổ chức quản lý trật tự xây dựng, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường theo quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý trật tự an toàn xã hội trong khu vực dự án; có biện pháp thu gom, xử lý rác thải, nước

thái xây dựng và sinh hoạt, đảm bảo trật tự vệ sinh môi trường trong suốt quá trình thực hiện dự án, đồng thời hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư cấp 2 thực hiện.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm theo dõi, giám sát chủ đầu tư trong việc thực hiện thi công xây dựng đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường.

5. Chuyển giao quản lý hành chính:

a) Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện, bao gồm:

- Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính trong giai đoạn chưa chuyển giao được xác định trong Quyết định chấp thuận đầu tư;

- Chuyển giao quản lý vận hành công trình khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định;

- Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án.

b) Thời hạn chuyển giao không chậm quá 3 tháng kể từ khi chủ đầu tư bàn giao dự án và quyết toán dự án được duyệt của cấp có thẩm quyền.

Điều 11. Thực hiện bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình

1. Bàn giao công trình:

Sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, thiết lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ bảo trì, bảo hành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục bàn giao khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở cho đơn vị được giao quản lý theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn công công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trong thời gian chủ đầu tư chưa bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị trực tiếp quản lý vận hành thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình; đảm bảo an ninh, an toàn và thực hiện các dịch vụ thiết yếu cho các hộ dân đến cư trú.

Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong, sau khi kết thúc dự án, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, chủ đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương và các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành theo dự án được chấp thuận và các quy định về chuyển giao công trình.

Đối với quỹ đất xây dựng công trình mà Chủ đầu tư dự án cấp 1 không được giao đầu tư xây dựng công trình; Quỹ đất tình trung dụng tại dự án Chủ đầu tư bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để quản lý và sử dụng theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh khi có yêu cầu.

Đối với các dự án, công trình do chủ đầu tư quản lý, khai thác sử dụng theo dự án được phê duyệt, sau khi nghiệm thu chủ đầu tư tự tổ chức quản lý, vận hành theo quy định.

2. Bảo hành, bảo trì công trình:

Các công trình xây dựng thực hiện việc bảo hành theo Luật Xây dựng; Công trình xây dựng là nhà ở thực hiện việc bảo hành theo Luật Nhà ở.

Chủ đầu tư phải xây dựng quy trình về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc. Chủ sở hữu và người sử dụng, quản lý vận hành công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình. Việc bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12-5-2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

Chủ đầu tư phải bảo hành công trình theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình và quy định sau:

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao quản lý: Chủ đầu tư phải chuyển cho các cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình với số tiền bảo hành công trình theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình phải gửi số tiền bảo hành của chủ đầu tư vào tài khoản của mình tại ngân hàng thương mại trong tỉnh, hết thời gian bảo hành theo quy định nếu không sử dụng đến hoặc sử dụng không hết phải chuyển trả chủ đầu tư số tiền cả gốc và lãi theo quy định của ngân hàng.

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

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.

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 12. Chuyển nhượng toàn bộ dự án và điều chỉnh dự án

1. Trong trường hợp dự án thực hiện dở dang mà chủ đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt, hoặc chủ đầu tư không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án và có đủ các điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản thì Chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Chủ đầu tư khác. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc xem xét đề xuất chuyển nhượng dự án của các nhà đầu tư.

2. Quyền và nghĩa của Chủ đầu tư cũ, Chủ đầu tư mới thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Chủ đầu tư mới tiếp tục triển khai thực hiện theo đúng dự án đã được phê duyệt.

3. Trình tự và thủ tục chuyển nhượng dự án do UBND tỉnh quyết định đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10-9-2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

4. Điều kiện để điều chỉnh dự án đầu tư

Dự án đầu tư được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- Bị ảnh hưởng bởi các điều kiện bất khả kháng như theo điểm d khoản 1 Điều 10 của quy định này.

- Xuất hiện yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho ngân sách Nhà nước và được cơ quan chấp thuận đầu tư đồng ý cho phép điều chỉnh dự án.

- Khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng làm thay đổi chi phí đầu tư, thay đổi cơ cấu sản phẩm dẫn đến thay đổi nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư;

Để thực hiện điều chỉnh dự án, chủ đầu tư phải có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân tỉnh để xin chấp thuận điều chỉnh dự án. Cơ quan thẩm định trình chấp thuận dự án là cơ quan chủ trì có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để thẩm định dự án điều chỉnh và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản bổ sung hoặc điều chỉnh chấp thuận.

Điều 13. Huy động và quản lý vốn

1. Chủ đầu tư dự án được phép huy động vốn của các tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án theo nguyên tắc huy động vốn quy định tại Điều 68 và hình thức huy động vốn phù hợp với từng loại nhà ở theo quy định tại các Điều 69, 70, 71, 72, 73 của Luật Nhà ở 2014.

Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại cần tuân thủ các quy định tại Điều 19 của Nghị định số 99/2015 ngày 20-10-2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý, kiểm tra và xử lý các vi phạm trong việc huy động của các chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Điều 14. Quyết toán vốn đầu tư và quyết toán nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư

Sau khi dự án hoàn thành nghiệm thu và đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập, trình thẩm định và quyết toán vốn đầu tư theo quy định hiện hành. Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, thẩm định trình phê duyệt quyết toán vốn đầu tư và quyết toán nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.

Điều 15. Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các cá nhân và tổ chức nhận chuyển nhượng từ các chủ đầu tư dự án

Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng của mình có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 16. Xác định phí các dịch vụ công ích, giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; giá dịch vụ quản lý, vận hành các dự án xây dựng nhà ở, dự án phát triển đô thị có cung cấp dịch vụ công sau khi có ý kiến tham gia của Sở Tài chính.

Điều 17. Chế độ thực hiện báo cáo

1. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổng hợp, chịu trách nhiệm lập báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án phát triển nhà ở,

dự án phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh đảm bảo theo những nội dung đã được quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-BXD ngày 31-7-2013 của Bộ Xây dựng. Định kỳ hàng quý báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển đô thị trên địa bàn quản lý; Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, chính quyền cơ sở thực hiện việc cung cấp thông tin, số liệu. Định kỳ hàng quý tổng hợp báo cáo gửi về Sở Xây dựng.

3. Chủ đầu tư các dự án đầu tư phát triển nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm báo cáo đúng thời hạn, đầy đủ, chính xác những nội dung về: tổng hợp thông tin cơ bản của các dự án, tình hình kinh doanh tại dự án, nội dung chính của dự án sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 11/2013/TT-BXD ngày 31-7-2013 của Bộ Xây dựng, định kỳ hàng tháng gửi về UBND cấp huyện. Định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

Điều 18. Rà soát phân loại các dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển đô thị đã được chấp thuận, cho phép đầu tư

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan tổ chức rà soát, đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án đầu tư phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận, cho phép đầu tư trên địa bàn để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ vào kết quả rà soát, đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới; số liệu về tồn kho bất động sản; dự báo về nhu cầu nhà ở và dịch vụ đô thị theo nhu cầu của thị trường; chiến lược và kế hoạch phát triển nhà ở; khả năng huy động các nguồn lực cho công tác đầu tư xây dựng, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc dừng, tạm dừng hoặc cho tiếp tục triển khai các dự án.

Việc phân loại dự án để đề xuất, xem xét quyết định cho dừng, tạm dừng hoặc được phép triển khai cần dựa trên các nguyên tắc cơ bản được quy định tại Điều 25 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21-11-2013 của Liên Bộ Xây dựng - Nội vụ và Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND ngày 07-8-2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định tạm thời về Tiêu chí lựa chọn triển khai lập quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Quyết định số 3052/QĐ-UBND ngày 28-10-2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án Nâng cao chất lượng quy hoạch và phát triển đô thị tỉnh Hải Dương.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Điều khoản thi hành

Đối với các dự án sau khi hoàn thành chuyển giao cho chính quyền địa phương, việc quản lý chất lượng công trình được thực hiện như sau:

- Đối với phân công việc đã thi công hoàn thành đến thời điểm Quy chế này có hiệu lực: Giao Hội đồng nghiệm thu của tỉnh thực hiện nghiệm thu theo quy

định và chuyển giao cho chính quyền địa phương hoặc đơn vị doanh nghiệp hoạt động dịch vụ công ích tiếp nhận để quản lý, vận hành khi đủ điều kiện.

- Đối với phần công việc thi công sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thì UBND cấp huyện chủ động cử cán bộ chuyên môn của các đơn vị sẽ tiếp nhận quản lý, khai thác vận hành tham gia Hội đồng nghiệm thu của chủ đầu tư để giám sát trong quá trình thực hiện.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Trong trường hợp có thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị: Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị là đơn vị sự nghiệp trực thuộc UBND tỉnh, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức và hoạt động của UBND tỉnh; chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Xây dựng và các Sở quản lý chuyên ngành tại địa phương. Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21-11-2013 Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14-11-2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị.

2. Trong thời gian khi chưa có Ban quản lý khu vực phát triển đô thị: Việc quản lý phát triển đô thị thực hiện theo quy định tại Quy chế này. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ đầu tư các dự án và các cơ quan liên quan hướng dẫn, triển khai thực hiện Quy chế này và kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc cần sửa đổi, bổ sung Quy định này, các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / *urh*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Dương Thái