CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

Số: 02/2006/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2006

NGHỊ ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị định này bản Quy chế khu đô thị mới. Các quy định trước đây về khu đô thị mới trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 2. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Nghị định này, định kỳ hàng năm tổng hợp tình hình báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Điều 4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phan Văn Khải

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09682969

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ KHU ĐÔ THỊ MỚI

(Ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị mới bao gồm quá trình hình thành dự án, thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác và chuyển giao.

Dự án khu đô thị mới có vốn đầu tư nước ngoài phải tuân theo quy định của Quy chế này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế 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.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này một số từ ngữ được hiểu như sau:

1. "Dự án khu đô thị mới" (sau đây gọi là dự án cấp 1) là dự án đầu tư xây dựng một khu đô thị đồng bộ có hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác, được phát triển nối tiếp đô thị hiện có hoặc hình thành khu đô thị tách biệt, có ranh giới và chức năng được xác định phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; khu đô thị mới có địa giới hành chính thuộc một tỉnh.

2. "Dự án cấp 2 trong khu đô thị mới" (sau đây gọi là dự án cấp 2) là dự án do các chủ đầu tư khác tham gia đầu tư vào dự án cấp 1.

3. "Chủ đầu tư cấp 1" là chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được xác định trong quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền.

4. "Chủ đầu tư cấp 2" là chủ đầu tư các dự án cấp 2 trong khu đô thị mới.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

5. "Dịch vụ công ích khu đô thị" là các dịch vụ công ích trực tiếp phục vụ công cộng khu đô thị như: quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; quản lý chung cư; dịch vụ tang lễ; vận tải công cộng; bảo vệ trật tự, an ninh khu đô thị mới.

Điều 3. Áp dụng quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng

1. Khi lập quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới; khảo sát, thiết kế, xây dựng công trình và quản lý chất lượng xây dựng trong khu đô thị mới phải tuân thủ tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đối với các tiêu chuẩn xây dựng thuộc diện không bắt buộc áp dụng mà Việt Nam chưa có hoặc tiêu chuẩn xây dựng đã lạc hậu thì Nhà nước khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn cao, tiên tiến của nước ngoài để nâng cao chất lượng các dự án khu đô thị mới. Khi áp dụng tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Bộ Xây dựng quản lý việc áp dụng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng đối với công trình thuộc dự án khu đô thị mới.

Điều 4. Quy mô dự án khu đô thị mới

Dự án khu đô thị mới được lập có quy mô chiếm đất từ 50 ha trở lên. Trường hợp diện tích đất để dành cho dự án nằm trong quy hoạch đất đô thị nhưng bị hạn chế bởi các dự án khác hoặc bởi khu đô thị đang tồn tại thì cho phép lập dự án khu đô thị mới có quy mô dưới 50 ha nhưng không được nhỏ hơn 20 ha.

Điều 5. Quản lý chất lượng xây dựng công trình trong khu đô thị mới

1. Chủ 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. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng trong khu đô thị mới thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

3. Đối với các công trình có chuyển giao như: công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác phải được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Khi chuyển giao, chủ đầu tư phải giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao. Trường hợp khi thực hiện dự án đã xác định được bên nhận chuyển giao thì bên nhận chuyển giao được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong giai đoạn xây dựng đến hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình và bên nhận chuyển giao có trách nhiệm thực hiện bảo trì công trình theo quy định.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

4. Đối với công trình nhà chung cư và nhà ở được xây dựng để bán, phải được kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào kinh doanh, khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Bên bán trích sao và giao cho bên mua giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, các bản vẽ hoàn công có liên quan và thực hiện bảo hành với thời gian không ít hơn 12 tháng đối với phần công trình được bán.

Chương II
HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ MỚI

Điều 6. Trình tự hình thành, phát triển khu đô thị mới

1. Việc hình thành và phát triển dự án khu đô thị mới phải tuân thủ theo trình tự sau:

a) Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là cơ sở hình thành, phát triển khu đô thị mới;

b) Chủ đầu tư căn cứ vào quy hoạch xây dựng tại nơi dự kiến đầu tư để lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án khu đô thị mới, trình cơ quan có thẩm quyền để được quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư;

c) Chủ đầu tư căn cứ vào quyết định hoặc văn bản cho phép đầu tư để tiến hành các thủ tục giao nhận đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng;

d) Chủ đầu tư thực hiện dự án theo nội dung đã được phê duyệt;

đ) Chủ đầu tư tiến hành kinh doanh, chuyển giao công trình, chuyển giao quản lý hành chính khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, kinh doanh theo từng giai đoạn hoàn thành và khi hoàn thành toàn bộ dự án;

Tùy thuộc vào đặc điểm của từng dự án khu đô thị mới mà công việc tại điểm c, d khoản 1 Điều này có thể được thực hiện tuần tự hoặc đồng thời.

2. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới trực tiếp đầu tư và kêu gọi các chủ đầu tư cấp 2 đầu tư xây dựng các công trình trong khu đô thị mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được duyệt.

Các dự án cấp 2 được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều 7. Quản lý quy hoạch phát triển và xây dựng khu đô thị mới

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch xây

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

dựng đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật và cung cấp thông tin cho các đối tượng có nhu cầu.

2. Tài liệu đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 là cơ sở để lập dự án khu đô thị mới và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án khu đô thị mới.

3. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng địa phương theo phân cấp có trách nhiệm giới thiệu cho nhà đầu tư về quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các khu vực phát triển khu đô thị mới theo tiến trình thực hiện quy hoạch.

4. Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng cấp tỉnh khi tổ chức lập và quản lý thực hiện quy hoạch phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Quy hoạch xây dựng đô thị phải được phân chia thành các khu vực có quy mô và chức năng thuận lợi cho việc phát triển các dự án khu đô thị mới; trong đó, có dành tỷ lệ diện tích để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và đối tượng chính sách tại các khu vực dân cư;

b) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải được quy hoạch và xây dựng đồng bộ đáp ứng kế hoạch phát triển của các dự án khu đô thị mới;

c) Khống chế cao độ mặt bằng các khu đô thị mới, bảo đảm hướng thoát nước theo quy hoạch chung đô thị;

d) Hướng dẫn lập và quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được phê duyệt. Quy hoạch chi tiết phải đảm bảo đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng, đáp ứng công suất vận hành, liên thông các trục đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc trong toàn khu đô thị mới và với đô thị đã có.

5. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án khu đô thị mới, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới được tính vào chi phí của dự án khu đô thị mới.

6. Khi Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị phải đảm bảo hạn chế tới mức thấp nhất việc gây hậu quả tác động xấu đến các dự án khu đô thị mới đang được thực hiện và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do sự thay đổi quy hoạch gây ra đối với dự án.

Điều 8. Kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới

1. Kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới bao gồm:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

a) Kế hoạch thực hiện phát triển quỹ đất đô thị;

b) Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị;

c) Kế hoạch chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư các dự án khu đô thị mới bằng vốn ngân sách;

d) Kế hoạch thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án khu đô thị mới;

đ) Kế hoạch hình thành đơn vị hành chính để tiếp nhận, quản lý hành chính các khu đô thị mới;

e) Kế hoạch giám sát thực hiện các dự án khu đô thị mới đã được quyết định đầu tư hoặc đã được cấp Giấy phép đầu tư; kế hoạch phối hợp tiến độ thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và kế hoạch phối hợp chuyển giao quản lý hành chính khu vực dự án hoàn thành.

2. Kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới phải đảm bảo nguyên tắc phát triển nối tiếp và đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực và đô thị.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, quản lý việc lập và thực hiện kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới thuộc địa phận hành chính do mình quản lý; trong đó có kế hoạch đầu tư nhà ở vào các dự án khu đô thị mới tại địa phương cho người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách.

Điều 9. Đất phát triển các dự án khu đô thị mới

1. Căn cứ vào quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch sử dụng đất đô thị đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện từng dự án theo quyết định cho phép đầu tư, kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc giao đất được thực hiện một lần hoặc nhiều lần tùy thuộc vào việc phân kỳ đầu tư, kế hoạch thực hiện đầu tư.

2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai, các quy định về ưu đãi của Quy chế này và các ưu đãi theo quy định khác của pháp luật.

Trường hợp dự án khu đô thị mới được thực hiện theo phương thức sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thì diện tích đất được trao đổi có giá trị tương đương với giá trị xây dựng các công trình hạ tầng được chuyển giao.

Trường hợp dự án khu đô thị mới có đất do Nhà nước thu hồi, thì tùy theo loại đất và điều kiện cụ thể mà người bị thu hồi đất được bồi thường, tái định cư, hỗ trợ bố trí việc làm, đào tạo chuyển đổi nghề theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó được ưu tiên tái định cư tại chỗ.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

3. Để tạo quỹ đất phát triển các dự án khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập tổ chức phát triển quỹ đất đô thị để làm cơ sở thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

4. Giải phóng mặt bằng để phát triển các dự án khu đô thị mới:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện theo phân cấp, 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;

b) Đối với dự án khu đô thị mới nhằm mục đích kinh doanh, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. 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. 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.

6. Đối với dự án khu đô thị mới có yêu cầu tái định cư tại nơi khác thì chủ đầu tư phải lập dự án thành phần để được giao đất tái định cư theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 10. Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới

1. Tùy theo yêu cầu thực tế của địa phương về phát triển các khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể thành lập Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới để làm đầu mối kết nối, thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao đối với các dự án khu đô thị mới trong tỉnh.

2. Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao một số nhiệm vụ và quyền hạn chủ yếu có liên quan đến phát triển và xây dựng khu đô thị mới:

a) Lập kế hoạch phát triển các khu đô thị mới tại địa phương;

b) Lập yêu cầu đối với các dự án kêu gọi đầu tư;

c) Kết nối kế hoạch, tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào với tiến độ xây dựng dự án khu đô thị mới;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

d) Hỗ trợ và giám sát việc thực hiện các dự án, bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, phù hợp với quyết định đầu tư hoặc văn bản cho phép đầu tư và tiến độ phân giai đoạn đầu tư, tổng tiến độ toàn bộ dự án khu đô thị mới;

đ) Là đầu mối tiếp nhận và tổ chức thẩm định dự án khu đô thị mới tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư;

e) Là đầu mối kết nối để giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến các dự án trong khu đô thị mới với cơ quan hành chính địa phương và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao thực hiện một số chức năng của các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về các dự án khu đô thị mới;

g) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo định kỳ 6 tháng và hàng năm về tình hình thực hiện các dự án khu đô thị mới trên địa bàn do mình quản lý, tham gia góp ý xây dựng và hoàn thiện pháp luật quản lý dự án khu đô thị mới;

h) Các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

Điều 11. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới phải bảo đảm có đủ các điều kiện sau:

a) Là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh về đầu tư kinh doanh bất động sản;

b) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào dự án không nhỏ hơn 20% tổng mức đầu tư dự án.

2. Các phương thức lựa chọn chủ đầu tư:

a) Đấu thầu thực hiện dự án khu đô thị mới;

b) Chỉ định chủ đầu tư đã có đề xuất dự án khu đô thị mới phù hợp với các yêu cầu phát triển của địa phương và các quy định của Quy chế này. Việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện thông qua việc thẩm định dự án.

Chủ đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án khu đô thị mới thông qua quyết định cho phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Quy chế này.

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới có các quyền sau:

a) Được yêu cầu cấp thông tin đầy đủ về quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;

b) Được giao đất, thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đã được quyết định đầu tư hoặc

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09682969

cho phép đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được tự chọn phương thức quản lý thực hiện dự án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác đối với dự án cụ thể;

d) Được hưởng các ưu đãi theo quy định của Quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước;

đ) Được kinh doanh các công trình hạ tầng và bất động sản thuộc dự án theo quy định của pháp luật, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao đã được quy định trong quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư;

e) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cho thuê lại đất phù hợp với dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Được chuyển giao công trình cơ sở hạ tầng cho Nhà nước;

h) Lựa chọn chủ đầu tư cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu;

i) Giám sát việc thực hiện dự án đối với các chủ đầu tư cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới và xác định cụ thể mối quan hệ này trong hợp đồng giữa các bên, phù hợp với Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới đã được phê duyệt;

k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới có các nghĩa vụ sau:

a) Lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đô thị mới, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Lập dự án khu đô thị mới theo quy định tại Điều 13, Điều 14 và trình duyệt theo quy định tại Điều 15 của Quy chế này;

c) Lập kế hoạch thực hiện dự án theo đúng nội dung và tiến độ trong quyết định đầu tư;

d) Lập Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này; thực hiện và quản lý thực hiện Điều lệ đã được phê duyệt;

đ) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án khu đô thị mới;

e) Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

g) Đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được duyệt;

h) Đảm bảo duy trì chất lượng vận hành của các công trình hạ tầng chưa chuyển giao hoặc không chuyển giao;

i) Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ đô thị và công ích đối với hoạt động dân sinh; quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác trong khi chưa chuyển giao cho các tổ chức dịch vụ công ích hoặc tổ chức quản lý chuyên nghiệp;

k) Quản lý trật tự khu vực đô thị đã đưa vào khai thác sử dụng, kinh doanh khi chưa chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương;

l) Quản lý việc xây dựng trong khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ xây dựng dự án khu đô thị mới đã được phê duyệt, kể cả đối với các công trình của các chủ đầu tư cấp 2;

m) Làm thủ tục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với các công trình đã được xây dựng trong khu đô thị mới;

n) Nộp các loại thuế theo quy định;

o) Thực hiện lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế và hoàn công công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng;

p) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cấp 2 thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và chịu sự quản lý xây dựng trong khu đô thị mới theo quy định tại Quy chế này.

Điều 13. Lập dự án đầu tư khu đô thị mới

1. Dự án khu đô thị mới phải bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển đô thị;

b) Đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị;

c) Đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường về cấp, thoát nước và vệ sinh đô thị;

d) Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng đô thị;

đ) Có khả năng đáp ứng đầy đủ các dịch vụ công cộng đô thị.

2. Các tổ chức thuộc mọi thành phần kinh tế khi có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này thì được lập dự án đầu tư khu đô thị mới theo quy định tại Quy chế này.

3. Trường hợp lập dự án khu đô thị mới tại khu vực đã có quy hoạch chung xây

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

dựng đô thị nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thì chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án theo trình tự và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở triển khai dự án. Trong trường hợp này, chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 được Nhà nước hỗ trợ theo định mức, đơn giá nhà nước.

Điều 14. Nội dung chủ yếu của hồ sơ dự án khu đô thị mới

1. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án.

2. Xác định hình thức đầu tư và chủ đầu tư.

3. Xác định diện tích, ranh giới mặt bằng, phương án giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng. Nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

4. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới tỷ lệ 1/500.

5. Xác định quy mô, nội dung dự án; hình thức đầu tư.

6. Thiết kế cơ sở bao gồm: thiết kế cơ sở hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, thiết kế cơ sở các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu.

7. Dự án thành phần phục vụ tái định cư, giải phóng mặt bằng (nếu có).

8. Giải trình kinh tế kỹ thuật đầu tư; tổng mức đầu tư (chỉ tính tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng - tái định cư (nếu có), hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào và dự án thành phần giai đoạn đầu của chủ đầu tư cấp 1); hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội; xác định nguồn vốn cho các giai đoạn đầu tư và kinh doanh.

9. Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

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

11. Năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án khu đô thị mới.

12. Phương thức thực hiện:

a) Hình thức quản lý dự án;

b) Phân kỳ đầu tư và biện pháp tổ chức thực hiện.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

13. Yêu cầu đối với Nhà nước khi dự án được thực hiện:

a) Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua dự án khu đô thị mới;

b) Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính và một số công trình hạ tầng xã hội.

14. Các công trình hạ tầng chuyển giao không bồi hoàn.

15. Xác định nhiệm vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án khu đô thị mới với các chủ thể có liên quan.

16. Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án.

17. Đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương.

Điều 15. Quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới

1. Dự án khu đô thị mới thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 200 ha trở lên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư. Thời hạn thẩm định dự án là 60 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 30 ngày làm việc.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các dự án được quy định tại khoản 1 Điều này. Thời gian thẩm định dự án là 45 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 20 ngày làm việc.

3. Nội dung quyết định cho phép đầu tư:

a) Tên dự án và chủ đầu tư;

b) Thời gian bắt đầu, kết thúc và tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có);

c) Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án;

d) Mục tiêu đầu tư;

đ) Nội dung đầu tư;

e) Tổng mức đầu tư;

g) Nguồn vốn đầu tư;

h) Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng và đất dành cho Nhà nước xây dựng nhà cho người thu nhập thấp, đối tượng chính sách, nhà cơ quan hành chính địa phương (nếu có);

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

i) Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước;

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

l) Dự kiến 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 với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến hoàn thành dự án;

m) Các quyết định hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định tại Điều 26 của Quy chế này;

n) Điều khoản thi hành.

4. Cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới là cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án.

Điều 16. Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới

1. Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới được ban hành riêng cho từng dự án để quản lý đầu tư xây dựng, phải nêu được những nội dung cơ bản nhằm đảm bảo thực hiện trình tự đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước khi đầu tư xây dựng các công trình khác theo từng phân kỳ đầu tư; phù hợp với dự án được duyệt; bảo đảm chất lượng, tiến độ công trình; thực hiện phương thức một đầu mối quản lý mặt bằng xây dựng; phối hợp đồng bộ xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng trong và ngoài hàng rào; thủ tục hoàn thành, quản lý vận hành và chuyển giao.

2. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới soạn thảo Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới của mình và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước khi thực hiện dự án.

3. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, chủ đầu tư các dự án cấp 2 có trách nhiệm thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới đã được phê duyệt; các cơ quan chức năng có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp quản lý thực hiện.

Chương III
HOÀN THÀNH, KHAI THÁC, CHUYỂN GIAO

Điều 17. Hoàn thành, chuyển giao, khai thác, sử dụng công trình trong quá trình đầu tư

1. Thủ tục hoàn thành công trình:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

a) Việc nghiệm thu hoàn thành công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Đối với công trình có chuyển giao thì phải thực hiện bổ sung nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Quy chế này;

b) Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu tư và bên nhận chuyển giao có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ hoàn công công trình. Riêng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà chung cư, thì chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản vẽ hoàn công công trình tới Sở Xây dựng nơi có dự án khu đô thị mới để lưu trữ. Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ và khai thác hồ sơ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. 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.

3. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

a) Đối với các công trình hạ tầng đã hoàn thành thì chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, khai thác;

b) Đối với các công trình hạ tầng không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

4. Chủ đầu tư phải lập kế hoạch và thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định tại Điều 20 Quy chế này. Trong khi chưa hoàn thành, chủ đầu tư phải phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến khu đô thị mới.

5. Chủ đầu tư phải bảo đảm xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng và các hoạt động dịch vụ công cộng, dịch vụ đô thị tại phần dự án hoàn thành đưa vào khai thác.

Điều 18. Hoàn thành toàn bộ dự án

Dự án khu đô thị mới được xác định là hoàn thành toàn bộ khi tất cả các dự án cấp 1 và cấp 2 trên toàn bộ diện tích đất dành cho dự án khu đô thị mới đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và chủ đầu tư dự án khu đô thị mới đã thực hiện xong các công việc sau:

1. Tập hợp hồ sơ, tài liệu dự án đã hoàn thành.

2. Tổ chức tổng nghiệm thu toàn bộ dự án hoàn thành.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

3. Hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình.

4. Lập báo cáo quyết toán và báo cáo tổng hợp toàn bộ dự án.

5. Thực hiện lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án theo quy định.

6. Hoàn thành chuyển giao quản lý hành chính và chuyển giao các công trình theo quy định tại quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư.

7. Tổ chức quản lý, vận hành và kinh doanh hệ thống các công trình hạ tầng thuộc sở hữu của mình và chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động dịch vụ công cộng và đô thị đồng bộ theo nội dung dự án.

Điều 19. Chuyển giao công trình

1. Việc chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác chỉ được thực hiện đối với công trình đã đảm bảo yêu cầu về chất lượng và nghiệm thu theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao trong thời gian không ít hơn 12 tháng kể từ ngày chuyển giao.

2. Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình.

3. Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Khuyến khích chủ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình cho các tổ chức, doanh nghiệp quản lý chuyên ngành để quản lý, vận hành khai thác.

Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành công tác bảo trì cần thiết.

Điều 20. Chuyển giao quản lý hành chính

1. Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án khu đô thị mới đối với công trình, dự án đưa vào khai thác, kinh doanh, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt để chủ đầu tư và chính quyền địa phương có liên quan thực hiện, bao gồm:

a) Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính được xác định trong quyết định cho phép đầu tư trong giai đoạn chưa chuyển giao;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

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

c) Chuyển giao quản lý khi hoàn thành toàn bộ dự án.

2. Sở Nội vụ chủ trì kết nối việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê duyệt.

3. Đơn vị quản lý hành chính phải thông báo trụ sở làm việc và tổ chức bộ máy phù hợp với quy mô quản lý được chuyển giao để thực hiện quản lý hành chính bảo đảm quyền lợi của dân cư chuyển đến khu đô thị mới.

Chương IV
KINH DOANH TRONG DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI VÀ TRÁCH NHIỆM SAU KINH DOANH

Điều 21. Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án cấp 2 tại khu đô thị mới khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với dự án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua các hình thức: đấu thầu thực hiện dự án do chủ đầu tư kêu gọi đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, thỏa thuận chuyển nhượng trực tiếp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện đúng pháp luật. Người tổ chức và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những công việc do mình thực hiện.

3. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định thông qua đấu thầu, đấu giá hoặc thỏa thuận giữa các bên phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 22. Cho thuê công trình

1. Đối tượng cho thuê bao gồm: nhà ở, căn hộ, văn phòng và các công trình khác. Việc cho thuê nhà ở và căn hộ phải được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng về thời gian, địa điểm, phương thức, thủ tục, điều kiện, giá cả cho thuê. Bên cho thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính công khai và hợp pháp của việc cho thuê công trình.

2. Quyền, nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê công trình theo đúng quy định của pháp luật.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

3. Bên cho thuê công trình chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn công trình, phòng chống cháy nổ, cung cấp dịch vụ công cộng và các dịch vụ khác, bảo trì công trình để công trình được vận hành bình thường theo đúng công năng và thiết kế.

4. Đối với công trình nhà chung cư, nhà ở và các công trình khác được hưởng ưu tiên, ưu đãi của Nhà nước để phục vụ các đối tượng cụ thể do Nhà nước yêu cầu thì giá cho thuê được hình thành theo nguyên tắc do Nhà nước quy định và chịu sự kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giá cho thuê và đối tượng được thuê.

Điều 23. Chuyển nhượng công trình

1. Đối tượng chuyển nhượng bao gồm: công trình, một phần của công trình, căn hộ và nhà ở.

Việc chuyển nhượng căn hộ và nhà ở phải được thông báo công khai về thời gian, địa điểm văn phòng giao tiếp, phương thức làm việc, thủ tục, các điều kiện mua bán, giá cả và được thực hiện theo quy định về mua bán nhà cửa, bất động sản và tài sản khác thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Người bán chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính công khai minh bạch và sự phù hợp với pháp luật của việc mua bán công trình.

2. Quyền, nghĩa vụ của bên mua và bên bán do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán, bên mua tiến hành đăng ký sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Nghiêm cấm việc sử dụng dự án nhà ở chưa triển khai đầu tư để huy động, chiếm dụng vốn của người mua nhà dưới mọi hình thức.

3. Bên chuyển nhượng công trình phải chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này.

4. Đối với công trình nhà chung cư, nhà ở và các công trình khác được hưởng ưu tiên, ưu đãi của Nhà nước để phục vụ các đối tượng cụ thể do Nhà nước yêu cầu thì giá chuyển nhượng được hình thành theo nguyên tắc do Nhà nước quy định và chịu sự kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giá chuyển nhượng và đối tượng được chuyển nhượng.

Điều 24. Dịch vụ quản lý nhà chung cư

1. Dịch vụ quản lý nhà chung cư là loại hình dịch vụ công cộng mang tính chất công ích. Tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư mà hợp đồng dịch vụ bao gồm: quản lý về điện, cấp thoát nước, phòng chống cháy, thông tin; vệ sinh công

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

cộng, thu gom rác, vận hành và bảo trì thiết bị công cộng, bảo trì công trình, bảo vệ an ninh trật tự và các dịch vụ công cộng khác.

2. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tổ chức dịch vụ quản lý nhà chung cư, đảm bảo nhu cầu của người dân đến ở cho đến khi chuyển giao các dịch vụ đó cho tổ chức, doanh nghiệp chuyên nghiệp thực hiện dịch vụ quản lý nhà chung cư.

Chương V
KHUYẾN KHÍCH, ƯU ĐÃI TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI

Điều 25. Khuyến khích

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đầu tư và phát triển các dự án khu đô thị mới, cung cấp các thông tin miễn phí phục vụ cho việc lập dự án đầu tư phát triển các dự án khu đô thị mới.

Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật không kinh doanh, hạ tầng xã hội và dịch vụ công ích; các dự án này được tạo điều kiện và hưởng ưu đãi theo quy định tại Quy chế này và các quy định khác của Nhà nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai về quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được duyệt và các dự án khu đô thị mới mà địa phương đang kêu gọi đầu tư.

Điều 26. Hỗ trợ và ưu đãi

Nhà nước hỗ trợ và ưu đãi các chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới như sau:

1. Hỗ trợ:

a) Cung cấp miễn phí các thông tin về quy hoạch xây dựng, phát triển các dự án khu đô thị mới;

b) Đầu tư và hỗ trợ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm của Nhà nước ở trong và ngoài hàng rào của dự án phù hợp với tiến độ thực hiện khu đô thị mới;

c) Trực tiếp đầu tư và vận động tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế đầu tư các dự án nhằm tăng cường năng lực dịch vụ công ích đô thị phù hợp với kế hoạch phát triển các khu đô thị mới;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

d) Đầu tư xây dựng các công trình trụ sở cơ quan hành chính địa phương nằm trong khu vực dự án khu đô thị mới;

đ) Hỗ trợ chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị mới.

2. Ưu đãi:

a) Cho vay ưu đãi đầu tư đối với các dự án thành phần xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp;

b) Cho phép huy động vốn dưới dạng trái phiếu dự án theo quy định của Nhà nước;

c) Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng các công trình sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có chuyển giao cho Nhà nước hoặc không kinh doanh.

- Công trình nhà chung cư cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp.

d) Dịch vụ quản lý nhà chung cư được hưởng ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

Chương VI
TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 27. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thống nhất quản lý phát triển đô thị và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn, phối hợp quản lý hành chính các dự án khu đô thị mới; có trách nhiệm lập phương án tiếp nhận chuyển giao và tổ chức bộ máy quản lý hành chính khi nhận chuyển giao các dự án khu đô thị mới.

2. Trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc phê duyệt theo thẩm quyền về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng phục vụ phát triển dự án khu đô thị mới; giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án khu đô thị mới theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức thẩm định dự án khu đô thị mới; lấy ý kiến các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan đối với các dự án khu đô thị mới có quy mô chiếm đất từ 200 ha trở lên, tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư.

4. Tổ chức thẩm định, quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư đối với dự án khu đô thị mới theo quy định tại Điều 15 của Quy chế này và chỉ đạo phối hợp thực hiện.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09682969

5. Thực hiện kế hoạch hóa dài hạn, ngắn hạn đầu tư Nhà nước và kêu gọi đầu tư các dự án khu đô thị mới tại địa phương. Có kế hoạch và chỉ đạo thực hiện kế hoạch phát triển năng lực hoạt động công ích đô thị phù hợp với tiến độ phát triển của các dự án khu đô thị mới.

6. Chỉ đạo thành lập hội đồng giải phóng mặt bằng và phê duyệt phương án đền bù giải phóng mặt bằng, đồng thời tổ chức thực hiện hoặc hỗ trợ các giải pháp hành chính trong việc giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. Thành lập tổ chức quản lý, thực hiện phát triển đất đô thị và chỉ đạo triển khai.

7. Lập quỹ nhà ở tái định cư và tạm cư phục vụ việc giải phóng mặt bằng các dự án sử dụng vốn ngân sách và hỗ trợ các dự án sử dụng các nguồn vốn khác.

8. Cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án hoặc lập kế hoạch chi ngân sách hoàn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào do chủ đầu tư thực hiện. Quyết định các giải pháp tạo điều kiện thuận lợi và ưu đãi đối với dự án khi quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư.

9. Trình Chính phủ cho thành lập quỹ phát triển hạ tầng đô thị của địa phương trên cơ sở nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án. Quản lý sử dụng quỹ phát triển nêu trên để hỗ trợ các dự án xây dựng công trình cơ sở hạ tầng khu đô thị và khu tái định cư tại địa phương.

10. Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư xây dựng các khu đô thị mới tại địa phương theo nội dung quyết định cho phép đầu tư, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Điều 28. Các Bộ quản lý ngành có liên quan

1. Lập và quản lý các quy hoạch theo chức năng và nhiệm vụ Chính phủ giao để làm cơ sở cho phát triển đô thị và khu đô thị mới.

2. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền đối với các dự án khu đô thị mới.

Chương VII
KIỂM TRA, THANH TRA, XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 29. Kiểm tra, thanh tra

1. Mọi tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động đầu tư các dự án khu đô thị mới trên lãnh thổ Việt Nam đều phải tuân thủ Quy chế này và pháp luật có liên quan, chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan chức năng Nhà nước theo quy định của pháp luật.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

2. Việc kiểm tra định kỳ đối với một dự án khu đô thị mới không quá một lần trong một năm, việc kiểm tra đột xuất hoặc thanh tra chỉ tiến hành khi có dấu hiệu sai phạm.

Điều 30. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này và của các pháp luật khác có liên quan thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý phạt hành chính, đình chỉ đầu tư, thu hồi giấy phép đầu tư hoặc quyết định đầu tư, hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại cho các đối tác hoặc bên thứ ba thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước nếu không làm tròn nhiệm vụ, có hành vi tiêu cực dưới mọi hình thức gây trở ngại cho việc phát triển đầu tư hợp pháp sẽ bị xử lý kỷ luật, bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Chương VIII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 31. Tổ chức thi hành

1. Đối với dự án khu đô thị mới đã và đang triển khai thực hiện trước khi Quy chế này có hiệu lực thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các chủ đầu tư cấp 1, cấp 2 căn cứ vào Quy chế này để xác lập các quy định bổ sung đối với dự án để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư và bảo đảm đầu tư đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng, các dịch vụ đô thị và hiệu quả đầu tư của dự án khu đô thị mới. Các nội dung được quy định tại quyết định đầu tư đã được cấp nếu thuận lợi hơn thì được bảo lưu.

2. Chính quyền các địa phương không được tự đặt ra các quy định yêu cầu chủ đầu tư dự án khu đô thị mới phải thực hiện các nghĩa vụ trái pháp luật và trái với quy định tại Quy chế này. Khi ban hành các quy định về nghĩa vụ của chủ đầu tư các dự án khu đô thị mới đối với địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến của các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phan Văn Khải

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09682969