BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG

Số: 04/2006/TT-BXD

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2006

THÔNG TƯ
Hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ

- Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định 02/CP) như sau:

I. Một số nội dung về trình tự hình thành, phát triển khu đô thị mới (sau đây viết tắt là KĐTM) quy định tại Điều 6 của Nghị định 02/CP:

1. Về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6:

a) Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc) có trách nhiệm tổ chức lập và thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực có dự án KĐTM trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt là cơ sở hình thành và phát triển dự án KĐTM.

2. Về lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án KĐTM quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6:

a) Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt,

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

chủ đầu tư dự án KĐTM (đã được lựa chọn thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu) có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Tùy theo quy mô dự án và năng lực của cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án KĐTM.

Trường hợp khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nếu chủ đầu tư có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 nhằm mang lại hiệu quả cho dự án nhưng không ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường thì chủ đầu tư và cơ quan thẩm định có thể thỏa thuận trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

c) Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án KĐTM có trách nhiệm lập dự án KĐTM theo quy định tại mục III của Thông tư này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định cho phép đầu tư hoặc tổ chức thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư theo phân cấp tại Điều 15 của Nghị định 02/CP.

Trường hợp khi lập dự án KĐTM nếu chủ đầu tư có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhằm mang lại hiệu quả cho dự án, nhưng không gây ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan, môi trường và đấu nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư và cơ quan thẩm định có thể thỏa thuận trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép đầu tư.

3. Về Dự án cấp 2 quy định tại khoản 2 Điều 6:

a) Chủ đầu tư dự án KĐTM được kêu gọi các chủ đầu tư cấp 2 đầu tư xây dựng vào dự án KĐTM sau khi đã hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật ở mức đủ điều kiện để phục vụ cho việc triển khai xây dựng và vận hành các dự án cấp 2.

Chủ đầu tư dự án KĐTM được quyền ưu tiên cho các chủ đầu tư cấp 2 (kể cả các dự án công cộng do Nhà nước đầu tư) có thời gian triển khai dự án sớm và tiến độ thực hiện dự án nhanh, nhằm đạt được mục tiêu sớm phủ kín mặt bằng của dự án KĐTM.

b) Sau khi dự án KĐTM đã được phê duyệt, thì những dự án cấp 2 (kể cả các trường hợp do chủ đầu tư cấp 1 đầu tư và các công trình công cộng do Nhà nước đầu tư) có quy mô nhóm A được đầu tư vào dự án KĐTM nếu tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt thì chủ đầu tư các dự án này không phải thực hiện thủ tục xin phép đầu tư mà chỉ cần gửi thiết kế cơ sở tới cơ

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

quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng để tổ chức thẩm định trước khi phê duyệt dự án.

II. Về chủ đầu tư dự án KĐTM quy định tại Điều 11 của Nghị định 02/CP:

1. Về vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào dự án KĐTM quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11:

a) Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm gần nhất, được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp kèm theo quyết toán thuế hoặc báo cáo kiểm toán. Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì phải có xác nhận của ngân hàng về năng lực tài chính của doanh nghiệp.

b) Tổng mức đầu tư dự án KĐTM được lập theo quy định hiện hành, bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất; chi phí cho bồi thường giải phóng mặt bằng; hỗ trợ tái định cư (nếu có); chi phí cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (bao gồm: Hệ thống giao thông; hệ thống cấp nước, thoát nước; hệ thống cung cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng, trừ các công trình đi qua KĐTM do Nhà nước đầu tư) cho toàn bộ dự án.

2. Về phương thức lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM quy định tại khoản 2 Điều 11:

2.1. Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM:

2.1.1. Điều kiện để tổ chức đấu thầu:

Việc tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án KĐTM chỉ được tiến hành khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và thỏa mãn các điều kiện sau:

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

b) Đã xác định được bên mời thầu và hồ sơ mời thầu đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

c) Giá sàn tiền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

d) Có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.1.2. Bên mời thầu:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho Sở Xây dựng hoặc Chính quyền

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

đô thị trực thuộc tỉnh làm bên mời thầu (trường hợp không thành lập Ban quản lý phát triển KĐTM) để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM.

b) Bên mời thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia giúp việc. Thành phần Tổ chuyên gia gồm đại diện các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc) và các cơ quan khác có liên quan đến dự án.

2.1.3. Trình tự tổ chức đấu thầu:

Việc tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM được thực hiện theo trình tự sau:

a) Lập kế hoạch đấu thầu.

b) Lập hồ sơ mời thầu.

c) Tổ chức đấu thầu.

d) Đánh giá hồ sơ dự thầu.

đ) Thẩm định trình phê duyệt kết quả đấu thầu.

2.1.4. Quy định về thời gian tổ chức đấu thầu:

a) Thời gian thông báo mời đấu thầu tối thiểu 10 ngày làm việc trước khi phát hành hồ sơ mời thầu.

b) Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu 45 ngày làm việc kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu.

c) Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu nhưng tối đa không quá 180 ngày làm việc kể từ thời điểm đóng thầu nêu trong hồ sơ mời thầu. Trường hợp cần thiết bên mời thầu có thể yêu cầu gia hạn thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu nhưng không quá 30 ngày làm việc và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

d) Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu tối đa là 45 ngày làm việc kể từ ngày đóng thầu đến ngày bên mời thầu báo cáo kết quả đấu thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2.1.5. Kế hoạch đấu thầu:

Bên mời thầu lập kế hoạch đấu thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch đấu thầu bao gồm: Nội dung, thời gian và hình thức đấu thầu.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09693821

2.1.6. Hồ sơ mời thầu:

Trên cơ sở kế hoạch đấu thầu đã được duyệt, bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Nội dung hồ sơ mời thầu gồm 2 phần:

a) Phần thông tin và chỉ dẫn cần thiết cho nhà đầu tư:

- Địa điểm của dự án.

- Quy mô, ranh giới và diện tích chiếm đất của dự án.

- Các đặc điểm về mặt bằng của dự án: Địa hình, địa chất, hiện trạng khu đất.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đất có dự án.

- Các thông tin về đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng trong và ngoài hàng rào dự án.

- Trường hợp khu vực đất của dự án đã được giải phóng mặt bằng thì phải cung cấp thông tin về giá khởi điểm tiền sử dụng đất bao gồm: Tiền sử dụng đất theo khung giá quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tiền giải phóng mặt bằng, tiền xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

- Các chỉ dẫn cần thiết khác như về số lượng, quy cách hồ sơ dự thầu, thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, các yêu cầu về bảo lãnh đấu thầu.

- Các điều kiện tiên quyết loại bỏ hồ sơ dự thầu: Hồ sơ dự thầu nộp không đúng thời hạn theo quy định trong hồ sơ mời thầu; bảo lãnh đấu thầu; tính hợp lệ, tính pháp lý của hồ sơ dự thầu; khả năng tài chính; giá bỏ thầu (trong trường hợp khu đất của dự án đã được giải phóng mặt bằng) và các điều kiện tiên quyết khác.

- Tiêu chí đánh giá hồ sơ dự thầu.

b) Phần yêu cầu nhà đầu tư kê khai đề xuất về:

- Khả năng tài chính, phương án huy động vốn.

- Hệ thống tổ chức quản lý dự án, kinh nghiệm thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án.

- Các phương án quản lý KĐTM trong quá trình thực hiện đầu tư và sau khi đầu tư xong.

- Các yêu cầu về xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở trong đó có nhà ở cho đối tượng chính sách và cho người có thu nhập thấp.

- Các yêu cầu về nghĩa vụ, đóng góp của nhà đầu tư đối với Nhà nước.

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

- Giá bỏ thầu tiền sử dụng đất đối với trường hợp khu đất dự án đã được giải phóng mặt bằng hoặc đã xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

- Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư trong trường hợp khu đất dự án chưa được giải phóng mặt bằng.

- Các đề xuất sơ bộ về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho Nhà nước và cho chủ đầu tư.

- Các đề xuất khác của nhà đầu tư (nếu có).

2.1.7. Thư mời thầu hoặc thông báo mời thầu:

Sau khi hồ sơ mời thầu đã được phê duyệt, bên mời thầu thông báo mời thầu rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng (đối với trường hợp tổ chức đấu thầu rộng rãi) hoặc gửi thư mời thầu trực tiếp cho các nhà đầu tư (đối với trường hợp tổ chức đấu thầu hạn chế). Nội dung mời thầu theo mẫu tại phụ lục số 1 của Thông tư này.

2.1.8. Hồ sơ dự thầu:

Hồ sơ dự thầu bao gồm đơn dự thầu theo mẫu tại phụ lục số 2 của Thông tư này, các tài liệu pháp lý có liên quan, các đề xuất của nhà đầu tư theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và các đề xuất khác của nhà đầu tư.

2.1.9. Bảo lãnh đấu thầu:

Tùy thuộc vào quy mô, đặc điểm của từng dự án KĐTM, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bảo lãnh đấu thầu cho phù hợp, nhưng tối đa không quá 3% giá trị tiền sử dụng đất đối với khu vực dự án.

Bảo lãnh đấu thầu theo mẫu tại phụ lục số 3 của Thông tư này.

2.1.10. Đánh giá hồ sơ dự thầu:

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu căn cứ vào các tiêu chí đánh giá và điều kiện nêu trong hồ sơ mời thầu và được xác định theo thang điểm (bao gồm cả tiêu chí về giá bỏ thầu tiền sử dụng đất, trong trường hợp khu đất của dự án đã được giải phóng mặt bằng). Tùy theo quy mô, tính chất của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thang điểm cho từng tiêu chí sau:

a) Trường hợp khu đất dự án chưa được giải phóng mặt bằng:

- Đánh giá về năng lực, kinh nghiệm quản lý dự án của nhà đầu tư.

- Đánh giá về những nội dung kê khai theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và những đề xuất của nhà đầu tư.

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

- Đánh giá những đề xuất của nhà đầu tư về phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các đề xuất khác mang lại hiệu quả cho dự án, đóng góp cho Nhà nước.

b) Trường hợp khu đất dự án đã được giải phóng mặt bằng:

- Đánh giá những nội dung như nêu tại điểm a mục này.

- Đánh giá về giá bỏ thầu tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, tiền đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

c) Nhà đầu tư nào có điểm đánh giá cao nhất được mời vào đàm phán thương thảo.

d) Trường hợp đàm phán không đạt kết quả, bên mời thầu mời nhà đầu tư có điểm tổng hợp cao liền kề vào để thương thảo cho tới khi lựa chọn được nhà đầu tư trúng thầu.

2.1.11. Thẩm định, phê duyệt kết quả đấu thầu:

a) Tổ chuyên gia lập báo cáo kết quả xét thầu gửi bên mời thầu thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt.

b) Sau khi phê duyệt kết quả đấu thầu, bên mời thầu thông báo công khai kết quả đấu thầu và có trách nhiệm giải quyết những khiếu nại (nếu có).

2.2. Trường hợp chỉ định chủ đầu tư dự án KĐTM:

2.2.1. Điều kiện được áp dụng hình thức chỉ định thầu:

Việc áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư dự án KĐTM do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trong trường hợp dự án KĐTM cần phải được thực hiện nhanh để đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở của địa phương.

2.2.2. Trình tự thực hiện:

a) Bên mời thầu mời trực tiếp nhà đầu tư có đủ năng lực và kinh nghiệm phù hợp với yêu cầu của dự án.

b) Bên mời thầu cung cấp cho nhà đầu tư hồ sơ yêu cầu của mình để nhà đầu tư làm căn cứ lập hồ sơ đề xuất.

c) Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất theo thời hạn quy định trong hồ sơ yêu cầu để bên mời thầu thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận chủ đầu tư.

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

2.2.3. Bên mời thầu:

Bên mời thầu và Tổ chuyên gia giúp việc được xác định theo quy định tại điểm 2.1.2, mục II của Thông tư này.

2.2.4. Nội dung hồ sơ yêu cầu của bên mời thầu:

Gồm 2 phần:

a) Phần các thông tin và chỉ dẫn về dự án KĐTM:

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực có dự án.

- Các thông tin về hiện trạng khu đất, bao gồm tài liệu về điều kiện tự nhiên và các điều kiện khác có liên quan đến dự án.

b) Phần yêu cầu nhà đầu tư kê khai đề xuất về:

- Phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (nếu có).

- Tiến độ thực hiện dự án.

- Các yêu cầu về xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở trong đó có nhà ở cho đối tượng chính sách và cho người có thu nhập thấp.

- Các yêu cầu về nghĩa vụ, đóng góp của nhà đầu tư đối với Nhà nước.

- Các yêu cầu về khả năng tài chính, huy động vốn để thực hiện dự án.

- Các phương án quản lý KĐTM trong quá trình thực hiện đầu tư và sau khi đầu tư xong.

- Các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư (nếu có).

2.2.5. Hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư:

Hồ sơ đề xuất do nhà đầu tư lập, bao gồm đơn dự thầu, các tài liệu pháp lý có liên quan, đề xuất phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các đề xuất khác theo nội dung của hồ sơ yêu cầu của bên mời thầu.

2.2.6. Thẩm định hồ sơ đề xuất và chấp thuận chủ đầu tư:

a) Tổ chuyên gia có trách nhiệm xem xét, đánh giá hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư theo các nội dung sau:

- Xem xét phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do nhà đầu tư đề xuất với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt về vị trí, ranh giới, quy mô các khu chức năng; các chỉ tiêu về mật độ, hệ số sử dụng đất, cốt xây

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

dựng; chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; các yêu cầu về kỹ thuật; sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án; sự hài hòa về cảnh quan, kiến trúc với khu vực.

- Xem xét sự hợp lý của hồ sơ đề xuất với yêu cầu của bên mời thầu.

b) Tổ chuyên gia tổng hợp kết quả xem xét hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, làm rõ những nội dung phù hợp và những nội dung cần đàm phán.

c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do nhà đầu tư lập có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 nhằm mang lại hiệu quả cho dự án thì Tổ chuyên gia phải ghi nhận để đàm phán thương thảo, mà không được đưa ra các điều kiện gây thiệt hại cho nhà đầu tư.

d) Bên mời thầu mời nhà đầu tư đến đàm phán thương thảo. Nội dung đàm phán phải được lập thành biên bản, trong đó ghi rõ những nội dung thỏa thuận bao gồm nội dung đã thống nhất và những nội dung mà nhà đầu tư phải chỉnh sửa liên quan đến quy hoạch và những nội dung đề xuất của nhà đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và chấp thuận chủ đầu tư dự án KĐTM.

Trường hợp sau khi đàm phán không thể đi đến thống nhất thì bên mời thầu báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định việc chỉ định nhà đầu tư khác.

III. Về lập dự án đầu tư KĐTM quy định tại khoản 2 Điều 13 của Nghị định 02/CP:

Nội dung của dự án KĐTM bao gồm phần thuyết minh và thiết kế cơ sở:

1. Phần thuyết minh:

a) Sự cần thiết đầu tư và cơ sở pháp lý của dự án.

b) Chủ đầu tư, hình thức đầu tư, hình thức quản lý dự án.

c) Diện tích, ranh giới, phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư.

d) Phương thức giao đất, chuyển nhượng, thuê đất.

đ) Quy mô dự án.

e) Giải trình kinh tế - kỹ thuật, xác định hiệu quả kinh tế - xã hội.

g) Phân giai đoạn đầu tư và kinh doanh; xác định nguồn vốn, tiến độ và biện pháp thực hiện của từng giai đoạn.

h) Phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ và dịch vụ đô thị được đầu tư theo dự án KĐTM trong quá trình đầu tư, kinh doanh và sau kinh doanh.

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

i) Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án.

k) Yêu cầu đối với Nhà nước về 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, việc đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và trụ sở cơ quan hành chính.

l) Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chuyển giao không bồi hoàn.

m) Xác định nhiệm vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án KĐTM và các chủ thể có liên quan.

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

o) 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.

2. Phần thiết kế cơ sở:

a) Thiết kế cơ sở được lập cho hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt là cơ sở để lập thiết kế cơ sở của dự án.

IV. Về hồ sơ dự án KĐTM trình xin phép đầu tư quy định tại Điều 14 của Nghị định 02/CP:

Hồ sơ dự án bao gồm:

a) Tờ trình xin phép đầu tư theo mẫu tại phụ lục số 4 của Thông tư này.

b) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

c) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

d) Dự án đầu tư KĐTM theo hướng dẫn tại mục III của Thông tư này.

V. Về thẩm định dự án và quyết định cho phép đầu tư quy định tại Điều 15 của Nghị định 02/CP:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho Sở Xây dựng (trường hợp không thành lập Ban quản lý phát triển KĐTM) là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định dự án có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của Chính quyền đô thị nơi có dự án KĐTM và các cơ quan có liên quan tổng hợp báo cáo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cho phép đầu tư đối với các dự án KĐTM có quy mô sử dụng đất từ 200 ha trở lên hoặc để Ủy ban nhân cấp tỉnh xem xét quyết định

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

cho phép đầu tư đối với những dự án KĐTM còn lại kể cả các dự án khu dân cư không thuộc dự án KĐTM.

a) Nội dung thẩm định dự án phải đáp ứng được các yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Nghị định 02/CP và các cam kết đã thỏa thuận trong quá trình đàm phán lựa chọn chủ đầu tư.

b) Thẩm định thiết kế cơ sở:

Nội dung thẩm định và báo cáo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Đối với các dự án KĐTM do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép đầu tư thì thiết kế cơ sở của dự án do Sở Xây dựng tổ chức thẩm định.

- Đối với các dự án KĐTM do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép đầu tư thì thiết kế cơ sở của dự án do Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định.

2. Sở Xây dựng lập báo cáo kết quả thẩm định dự án KĐTM trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho phép đầu tư hoặc để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cho phép đầu tư.

Báo cáo kết quả thẩm định dự án gồm các nội dung sau:

a) Tóm tắt những nội dung chủ yếu của dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 15 của Nghị định 02/CP.

b) Những nội dung thực hiện theo cam kết đã được nêu trong biên bản khi đàm phán lựa chọn chủ đầu tư.

c) Tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan và đánh giá, nhận xét, kiến nghị.

d) Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và ý kiến của các cơ quan có liên quan.

VI. Về quản lý chất lượng xây dựng công trình quy định tại Điều 5 của Nghị định 02/CP:

1. Về trách nhiệm đối với chất lượng xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều 5:

a) Các chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với các công trình thuộc dự án do mình đầu tư vào dự án KĐTM.

b) Tùy thuộc vào nội dung của hợp đồng giữa chủ đầu tư dự án KĐTM (chủ đầu tư cấp 1) với chủ đầu tư thứ phát mà chủ đầu tư dự án KĐTM có trách nhiệm kiểm

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

tra công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư của chủ đầu tư thứ phát.

2. Về tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình đối với công trình có chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều 5:

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

VII. Về bảo hành, bảo trì công trình quy định tại Điều 5 và Điều 19 của Nghị định 02/CP:

1. Về bảo hành công trình quy định tại khoản 4 Điều 5 và khoản 1 Điều 19:

a) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình do mình thực hiện theo thời gian thỏa thuận với chủ đầu tư dự án KĐTM hoặc chủ đầu tư thứ phát thông qua hợp đồng và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Chủ đầu tư dự án KĐTM có trách nhiệm bảo hành công trình đối với bên nhận chuyển giao theo thời gian thỏa thuận giữa hai bên thông qua biên bản chuyển giao, nhưng không được ít hơn 12 tháng kể từ ngày chuyển giao.

c) Các chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình nhà chung cư và nhà ở do mình đầu tư xây dựng trong KĐTM đối với bên mua căn hộ hoặc nhà ở theo thời gian thỏa thuận giữa hai bên thông qua hợp đồng mua bán, nhưng không được ít hơn 12 tháng kể từ ngày bán.

Các quy định khác về bảo hành công trình như trách nhiệm bảo hành, mức tiền bảo hành, … thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Về bảo trì công trình quy định tại khoản 3 Điều 5:

a) Ban quản lý KĐTM do chủ đầu tư dự án KĐTM thành lập có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo trì công trình do mình quản lý và sử dụng theo quy định hiện hành về bảo trì công trình, đối với nhà chung cư việc bảo trì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Người quản lý và sử dụng công trình nhận chuyển giao chịu trách nhiệm thực hiện bảo trì công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

VIII. Về huy động vốn để xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định 02/CP:

1. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở trong dự án KĐTM được thực hiện nhiều lần thông qua hợp đồng giữa bên bán và bên mua, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã giải phóng mặt bằng và bắt đầu triển khai xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn đầu tư được xác định trong Quyết định cho phép đầu tư. Các lần huy động tiếp theo được thực hiện phù hợp với tiến độ đầu tư xây dựng, nhưng tổng số tiền huy động không vượt quá 70% giá trị hợp đồng.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền huy động của người mua. Quyền, nghĩa vụ của bên bán và bên mua phải được thể hiện bằng văn bản thông qua hợp đồng.

IX. Xử lý chuyển tiếp:

1. Các nhà đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án KĐTM hoặc giao cho thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trước ngày Nghị định 02/CP có hiệu lực, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp tục giao cho các nhà đầu tư này làm chủ đầu tư dự án KĐTM mà không phải tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM theo quy định của Nghị định 02/CP. Chủ đầu tư dự án KĐTM có trách nhiệm tổ chức lập dự án để trình xin phép đầu tư theo quy định của Nghị định 02/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

2. Đối với những dự án đang thực hiện dở dang, nếu chủ đầu tư dự án KĐTM thấy cần thiết phải điều chỉnh lại một số quy định trước đây cho phù hợp với những quy định của Nghị định 02/CP thì kiến nghị với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án để được xem xét chấp thuận.

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Hồng Quân

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

Phụ lục số 1

(Ban hành theo Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

THƯ MỜI THẦU

....., ngày ..... tháng .... năm .....

Kính gửi: ..... (tên và địa chỉ của nhà đầu tư)

1. (Bên mời thầu) chuẩn bị tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM (ghi rõ tên, địa chỉ dự án; tóm tắt nội dung dự án; điều kiện được tham dự thầu). (Tên bên mời thầu) xin mời (tên nhà đầu tư) tới tham dự thầu.

2. Nhà đầu tư được mua một bộ hồ sơ mời thầu tại (ghi rõ địa chỉ nơi bán hồ sơ) trong thời gian (ghi rõ thời gian bán hồ sơ) với một khoản lệ phí là..... (ghi rõ giá trị bằng số, bằng chữ và loại tiền).

3. Hồ sơ dự thầu được nộp vào thời gian (ghi rõ ngày, giờ) tại (ghi rõ địa chỉ).

4. Hồ sơ dự thầu phải kèm theo một bản bảo lãnh dự thầu là (ghi rõ giá trị bằng số, chữ và loại tiền) và phải được chuyển đến (ghi rõ địa chỉ nộp) trước... giờ, ngày.... tháng.... năm.....

5. Hồ sơ dự thầu được mở vào... giờ, ngày.... tháng.... năm.... tại (ghi địa điểm mở thầu).

Đại diện bên mời thầu
(Ký tên, đóng dấu)

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

Phụ lục số 2

(Ban hành theo Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

ĐƠN DỰ THẦU

Kính gửi:..... (Bên mời thầu)

1. Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời thầu của (Bên mời thầu) tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM (tên dự án), chúng tôi, người ký tên dưới đây đề nghị được tham dự thầu để thực hiện dự án KĐTM (tên dự án).

2. Chúng tôi xác nhận tài liệu kèm theo đây là bộ phận trong hồ sơ dự thầu của chúng tôi.

3. Nếu chúng tôi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án KĐTM (tên dự án) chúng tôi cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết với bên mời thầu.

4. Hồ sơ dự thầu của chúng tôi có hiệu lực đến ngày..... tháng.... năm...

5. Hồ sơ dự thầu này cùng với văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư, văn bản thông báo trúng thầu của (Bên mời thầu) sẽ hình thành một hợp đồng ràng buộc giữa hai bên.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Đại diện nhà đầu tư

(Ký tên, đóng dấu)

LawSoft
THƯ VIỆN PHÁP LUẬT
www.ThuVienPhapLuat.Com

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

Phụ lục số 3

(Ban hành theo Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

MẪU BẢO LÃNH ĐẤU THẦU

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

Kính gửi:..... (tên Bên mời thầu)

Ngân hàng..... (ghi tên ngân hàng) có trụ sở tại.... (ghi địa chỉ ngân hàng) chấp thuận gửi cho.... (ghi tên Bên mời thầu) một khoản tiền là.... (ghi rõ giá trị bằng số, chữ và loại tiền) để bảo lãnh cho nhà đầu tư (tên nhà đầu tư) tham dự đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM (tên dự án).

Ngân hàng chúng tôi xin cam kết trả cho..... (ghi tên Bên mời thầu) số tiền nói trên ngay khi nhận được văn bản yêu cầu của Bên mời thầu khi nhà đầu tư vi phạm các điều kiện sau:

- Nếu nhà đầu tư rút hồ sơ dự thầu trong thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu đã được quy định trong hồ sơ mời thầu.

- Nếu nhà đầu tư đã được Bên mời thầu thông báo trúng thầu trong thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu mà nhà đầu tư từ chối đàm phán hoặc/và không có khả năng nộp hoặc từ chối bảo lãnh đấu thầu.

Bảo lãnh này có giá trị kể từ ngày nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu đến sau 30 ngày kể từ ngày hết hiệu lực của hồ sơ dự thầu.

Tên ngân hàng bảo lãnh
(Ký tên, đóng dấu)

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

Phụ lục số 4

(Ban hành theo Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chủ đầu tư: ……..
Số:

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

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

TỜ TRÌNH XIN PHÉP ĐẦU TƯ

Dự án KĐTM……

Kính gửi: (cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư)

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

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan

…… (tên chủ đầu tư)….. trình…. (cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư) cho phép đầu tư dự án KĐTM (tên dự án), với các nội dung sau:

1. Tên dự án:

2. Chủ đầu tư:

3. Địa điểm:

4. Ranh giới:

5. Diện tích chiếm đất:

6. Mục tiêu đầu tư:

7. Nội dung đầu tư:

8. Hình thức đầu tư;

9. Tổng mức đầu tư:

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

10. Nguồn vốn đầu tư

11. Thời gian thực hiện:

12. Phân giai đoạn đầu tư:

13. Phương thức giao đất:

14. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

15. Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

16. Các nội dung khác:

17. Kết luận:

…. (chủ đầu tư)…. trình…… (cơ quan cho phép đầu tư)…. xem xét cho phép đầu tư dự án KĐTM này.

Nơi nhận
- Như trên
- Lưu

Chủ đầu tư
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com
09693821