

Số: 4991 /SXD-TCV

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 7 năm 2011

V/v hướng dẫn thủ tục chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước có quy mô dưới 500 căn nhà theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP trên địa bàn các quận, huyện .

Kính gửi : Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định 71/2010/NĐ-CP) ;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư 16/2010/TT-BXD) ;

Căn cứ Chỉ thị số 27/2010/CT-UB ngày 15 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai thực hiện Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố;

Để giải quyết hồ sơ chấp thuận đầu tư các dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước có quy mô dưới 500 căn nhà theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD trên địa bàn các quận, huyện, Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn như sau :

I/ Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng :

Các dự án phát triển nhà ở (trừ dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư cấp II) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước (không phân biệt quy mô sử dụng đất) *có quy mô dưới 500 căn nhà* (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư)

Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư dự án phát triển nhà ở (không thuộc diện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điều 14 Nghị định 71/2010/NĐ-CP) trên địa bàn các quận, huyện thực hiện theo hướng dẫn này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

II/- Về thẩm quyền thẩm định và phê duyệt :

Phòng Quản lý đô thị (phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp quận, huyện) có trách nhiệm chủ trì thẩm định (sau khi lấy ý kiến của các phòng, ban có liên quan : phòng Tài nguyên và môi trường, phòng Tài chính, phòng Kế hoạch và đầu tư và các cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết)) lập Tờ trình (theo mẫu phụ lục 6 – Thông tư 16/2010/TT-BXD) trình Ủy ban nhân cấp quận, huyện ban hành văn bản chấp thuận đầu tư (theo mẫu phụ lục 7 – Thông tư 16/2010/TT-BXD)

III/ Thành phần hồ sơ :

Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Ủy ban nhân cấp quận, huyện nơi có dự án phát triển nhà ở, bao gồm :

a) Tờ trình đề nghị được chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 5 Thông tư 16/2010/TT-BXD.

b) Văn bản công nhận chủ đầu tư dự án hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (thực hiện theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP trước đây) của Ủy ban nhân dân thành phố (bản sao có thị thực);

c) Giấy đăng ký kinh doanh (đối với doanh nghiệp trong nước) hoặc Giấy chứng nhận đầu tư (đối với doanh nghiệp nước ngoài), có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam và có hoạt động đầu tư bất động sản (bản sao có thị thực);

d) Các giấy tờ chứng minh năng lực tài chính;

- Đối với doanh nghiệp mới thành lập dưới 1 năm:

+ Giấy xác nhận của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp đối với số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ.

+ Chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp đối với số vốn là tài sản. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin đầu tư dự án.

- Đối với doanh nghiệp đã hoạt động trên 01 năm: Báo cáo tài chính của doanh nghiệp năm trước liền kề với năm lập dự án phải được kiểm toán độc lập xác nhận.

- Đối với trường hợp liên danh (kể cả liên danh vốn đầu tư nước ngoài): vốn đầu tư thuộc sở hữu được tính theo tổng số vốn mà các nhà đầu tư tham gia trong liên danh cam kết góp vốn trong văn bản thỏa thuận liên danh (hoặc hợp đồng hợp tác liên danh). Trong văn bản thỏa thuận phải quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh. Tài liệu chứng minh về vốn của từng thành viên liên danh.

Chủ đầu tư phải đảm bảo vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới

20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

đ) Hồ sơ quy hoạch:

Quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án chưa có quy hoạch tỷ lệ 1/2000) hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/2000), hoặc bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (*bản sao có thị thực*).

IV/- Nội dung văn bản chấp thuận đầu tư (quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2010/NĐ-CP) :

- Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập);
- Tên chủ đầu tư;
- Mục tiêu và hình thức đầu tư; địa điểm và quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; quy mô dân số;
- Việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; công trình hạ tầng xã hội: nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao vui chơi, giải trí, công viên (nếu có);
- Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); tổng diện tích sàn nhà ở;
- Phương án tiêu thụ sản phẩm: bán, cho thuê, cho thuê mua (nêu rõ diện tích, số lượng nhà ở được bán, được cho thuê hoặc cho thuê mua);
- Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở;
- Diện tích đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);
- Trách nhiệm của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương;
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ thực hiện theo từng giai đoạn);
- Phương án bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho địa phương sau khi kết thúc đầu tư xây dựng; trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (nếu do chính quyền địa phương đầu tư xây dựng thì phải nêu rõ thời hạn chính quyền phải hoàn thành việc xây dựng, nếu quá thời hạn này thì chủ đầu tư được thực hiện xây dựng hoặc kêu gọi các chủ đầu tư khác tham gia xây dựng các công trình hạ tầng xã hội).

V/- Thời gian giải quyết hồ sơ :

Thời gian giải quyết hồ sơ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2010/NĐ-CP tối đa là *30 (ba mươi) ngày làm việc* kể từ ngày nhận được tờ trình của chủ đầu tư kèm theo hồ sơ dự án.

VI/- Quy trình giải quyết hồ sơ :

1. **Bước 1** : Sau khi tiếp nhận hồ sơ chấp thuận đầu tư, phòng Quản lý đô thị quận, huyện thẩm tra và có công văn phúc đáp chủ đầu tư nếu hồ sơ không hợp lệ. Trường hợp hồ sơ hợp lệ, phòng Quản lý đô thị quận, huyện lấy ý kiến của các phòng, ban có liên quan : phòng Tài nguyên và môi trường, phòng Tài chính, phòng Kế hoạch và đầu tư và các cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết) về các nội dung trong tờ trình chấp thuận đầu tư (thời gian để các đơn vị có liên quan góp ý không quá 10 ngày làm việc). Cụ thể :

– Tên dự án : *(dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*

– Chủ đầu tư: *(tên chủ đầu tư theo đúng Giấy đăng ký kinh doanh)*

– Hình thức đầu tư: *(Vd: sử dụng vốn tự có, vốn vay, vốn huy động từ tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt để bán căn hộ cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở và khai thác kinh doanh, cho thuê khu thương mại – dịch vụ phù hợp quy định của pháp luật hiện hành...)*

– Mục tiêu đầu tư xây dựng: *(Vd: xây dựng công trình khu nhà ở cao tầng bố trí căn hộ ở, khu thương mại, dịch vụ để bán, cho thuê theo quy định của pháp luật hiện hành...)*

– Địa điểm xây dựng: *(Vd: số..., đường..., phường ..., quận ..., Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa số ... tờ bản đồ số ..., tờ bản đồ số ..., (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ...).*

– Quy mô dự án: *Kiểm tra sự phù hợp theo đề xuất của chủ đầu tư với quy hoạch được duyệt.*

▪ Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, các khối công trình, quy mô của từng khối, chiều cao, số tầng, tổng diện tích sàn xây dựng,....

▪ Các phương án đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

– Diện tích sử dụng đất: *Kiểm tra sự phù hợp theo quy hoạch được duyệt*

– Ranh giới sử dụng đất: *Kiểm tra sự phù hợp của ranh sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí và quy hoạch được duyệt; Các hướng tiếp giáp của khu đất thực hiện dự án theo quy hoạch.*

– Quy mô dân số: *kiểm tra sự phù hợp theo quy hoạch được duyệt*

– Mật độ xây dựng: *(như trên)*

– Hệ số sử dụng đất: *(như trên)*

– Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: *(như trên)*

– Phương án tiêu thụ sản phẩm: kiểm tra sự phù hợp với các văn bản về chủ trương, quyền sử dụng đất; trong đó lưu ý các nội dung liên quan đến tái định cư, nhà ở xã hội, dự án có sử dụng vốn đầu tư nước ngoài...

– Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân : Theo các QCXDVN và TCXDVN hiện hành.

– Các công trình hạ tầng kỹ thuật: kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch được duyệt và ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành (nếu có) về San nền; Hệ thống giao thông; Hệ thống kết cấu; Hệ thống cấp điện; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống phòng cháy, chữa cháy, chống sét; Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường; Hệ thống kỹ thuật khác.

– Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng: kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch được duyệt và ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng (nếu quá thời hạn này mà chính quyền chưa xây dựng thì xử lý theo quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD):

Trường hợp chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước, lưu ý nội dung: Sau khi hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông, công viên cây xanh,...), chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

– Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội :m² (nếu có):

Lưu ý đối với dự án có tổng diện tích sử dụng đất từ 10ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội.

– Tổng mức đầu tư của dự án:

Kiểm tra các thành phần chi phí trong tổng mức đầu tư, tham khảo quy định tại điều 4, Nghị định 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục của dự án tham khảo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2010 công bố theo Quyết định số 295/QĐ-BXD ngày 22/3/2011 của Bộ Xây dựng.

– Thời gian và tiến độ thực hiện: Kiểm tra sự hợp lý và sự phù hợp với nội dung của các văn bản về chủ trương.

– Ưu đãi của Nhà nước (nếu có): Nêu những ưu đãi của nhà nước (lưu ý đối với dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn ngân sách được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điều 34 Nghị định 71/CP).

– Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở và triển khai các

công việc phù hợp quy định hiện hành tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

▪ Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại điều 30 Luật Nhà ở, 10, điều 15 và điều 16 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Công trình phải được kiểm định chất lượng trước khi đưa vào sử dụng và gửi kết quả kiểm định đến Sở Xây dựng, UBND quận huyện để theo dõi và kiểm tra.

▪ Quản lý khai thác vận hành chung cư sau khi đưa vào sử dụng theo đúng nội dung Chương 4 về quản lý sử dụng nhà ở của Luật Nhà ở và Chương 3 về nội dung sở hữu, quản lý việc sử dụng nhà ở của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

▪ Thực hiện những nội dung quy định tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../..... của Ủy ban nhân dân về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Công trình hoặc văn bản thỏa thuận bản vẽ tổng mặt bằng công trình số/.....-UBND ngày/...../..... của Ủy ban nhân dân

▪ Công trình chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất và đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo điều 72 của Luật Xây dựng; Trước khi khởi công xây dựng, Công ty có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân Quận/Huyện để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

+ Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung : mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, số lượng nhà ở, tiến độ thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận bổ sung nội dung dự án trước khi thực hiện xây dựng.

+ Liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) để được thỏa thuận đấu nối, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ.

+ Liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về môi trường để được hướng dẫn thực hiện đầy đủ các yêu cầu về môi trường theo quy định.

+ Liên hệ Sở Thông tin và Truyền thông để được hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

+ Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để được thỏa thuận các nội dung liên quan đến dự án đầu tư xây dựng công trình và tổ chức thực hiện theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành về: hồ sơ thiết kế cơ sở, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), tĩnh không, quy hoạch kiến trúc và bảo vệ môi trường.

+ *Lập quy chế quản lý dự án, trong đó ghi rõ các yêu cầu về quản lý cốt san nền, điều kiện triển khai thi công, điều kiện vệ sinh môi trường và thời gian thực hiện cho từng công đoạn để quản lý và thông báo cho khách hàng cũng như gửi cho chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân phường, Ủy ban nhân dân quận/huyện) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng 1 lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân quận/huyện và Sở Xây dựng.*

+ *Các nội dung khác về trách nhiệm của chủ đầu tư (nếu có)*

– Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

▪ Ủy ban nhân dân quận/huyện có trách nhiệm cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

▪ Ủy ban nhân dân quận/huyện và các cơ quan quản lý chuyên ngành khu vực có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông, công viên cây xanh...) do chủ đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định.

▪ *Các nội dung khác về trách nhiệm của UBND phường/xã (nếu có)*

– Những vấn đề liên quan khác: *Nêu những vấn đề khác ngoài các nội dung trên (nếu có)*

2. **Bước 2** : Sau khi tổng hợp ý kiến của các phòng, ban liên quan, phòng Quản lý đô thị lập Tờ trình (theo mẫu phụ lục 6 – Thông tư 16/2010/TT-BXD) trình Ủy ban nhân cấp quận, huyện ban hành văn bản chấp thuận đầu tư (theo mẫu phụ lục 7 – Thông tư 16/2010/TT-BXD)

3. **Bước 3** :

Thường trực Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét Tờ trình của phòng Quản lý đô thị, ký văn bản chấp thuận đầu tư hoặc văn bản không chấp thuận đầu tư (đối với trường hợp chưa đủ điều kiện).

Trên đây là nội dung hướng dẫn về trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 500 căn nhà theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các quận, huyện báo cáo về Sở Xây dựng để cùng phối hợp giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBNDTP (để b/cáo);
- GD Sở (để b/cáo);
- P/TĐDA, P/PTN
- Lưu VP, TCV.



Nguyễn Văn Danh