

Số 6783/SXD-QLDA

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2012

V/v Thực hiện Quyết định số
26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012
của UBND Thành phố.

Kính gửi: Các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở.

Ngày 21/9/2012, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 về việc ban hành “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội” (Quyết định có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký). Theo đó ngày 05/10/2012, Sở Xây dựng Hà Nội đã có Văn bản số 6502/SXD-QLDA Hướng dẫn thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở theo quy định tại Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố Hà Nội.

Thực hiện Quyết định nêu trên của UBND Thành phố, Sở Xây dựng Hà Nội đề nghị các chủ đầu tư cấp 1 dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở:

1. Thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án đối với dự án do mình làm chủ đầu tư theo quy định tại Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND thành phố Hà Nội và hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 6502/SXD-QLDA ngày 05/10/2012.

Đối với các dự án khu đô thị mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư (trừ các dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án), chủ đầu tư cấp 1 thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung), hoàn thành trong Quý IV/2012 (theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 1390/UBND-KH&ĐT ngày 02/3/2012 của UBND Thành phố về việc thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội thuộc các khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội).

2. Rà soát việc thực hiện đầu tư xây dựng đối với dự án do mình làm chủ đầu tư, đảm bảo việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ với công trình nhà ở và các công trình khác trong phạm vi dự án. Không được bàn giao nhà ở cho người mua nhà khi chưa hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (theo giai đoạn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận khi cho phép đầu tư dự án).

3. Thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm của chủ đầu tư cấp 1 trong việc là đầu mối quản lý toàn bộ mặt bằng dự án, quản lý, giám sát việc đầu tư xây dựng, kinh doanh của các chủ đầu tư cấp 2 tại dự án.

4. Thực hiện báo cáo định kỳ tình hình triển khai thực hiện dự án (theo mẫu Phụ lục 01 và Phụ lục 02 kèm theo) mỗi quý một lần (bao gồm cả dự án chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp 2 thực hiện), gửi Sở Xây dựng Hà Nội (gửi kèm file theo địa chỉ email: Qldadothi.sxdhn@gmail.com) và UBND quận, huyện, thị xã nơi có dự án vào ngày 25 của tháng cuối quý để theo dõi, quản lý và tổng hợp báo cáo UBND Thành phố, Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng sẽ phối hợp với UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức đợt làm việc với các chủ đầu tư và kiểm tra thực tế tại các dự án, lịch cụ thể sẽ thông báo sau.

(Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố Hà Nội và Văn bản hướng dẫn số 6502/SXD-QLDA ngày 05/10/2012 của Sở Xây dựng Hà Nội được đăng tải trên trang thông tin điện tử Sở Xây dựng Hà Nội <http://Soxaydung.hanoi.gov.vn>; mọi thông tin liên hệ: Phòng Quản lý dự án – Sở Xây dựng Hà Nội, điện thoại: 0439785142, email: Qldadothi.sxdhn@gmail.com).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố;
- PCT Nguyễn Văn Khôi; (để báo cáo)
- Giám đốc Sở;
- Lưu VT, P.QLDA.

30

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Đức Học

09533822

Phụ lục 01

(Kèm theo Văn bản số 6783/SXD-QLDA ngày 17/10/2012 của Sở Xây dựng Hà Nội)

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

I- Thông tin về dự án:

1. Tên chủ đầu tư, địa chỉ, số điện thoại liên hệ;
2. Tên dự án, vị trí dự án;
3. Quy mô, công suất dự án; cơ cấu sử dụng đất của dự án; các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án;
4. Tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn (tỷ lệ vốn ngân sách, tỷ lệ vốn ngoài ngân sách, tỷ lệ vốn trong nước, tỷ lệ vốn nước ngoài);
5. Tiến độ dự án, ngày khởi công, ngày hoàn thành;
6. Các văn bản pháp lý của dự án: giao chủ đầu tư, quy hoạch, dự án, đất đai, xác định nghĩa vụ của chủ đầu tư với nhà nước và địa phương...(các thông tin về văn bản pháp lý chỉ liệt kê và cung cấp bản sao trong báo cáo lần đầu, nếu trong kỳ báo cáo các lần sau có điều chỉnh, bổ sung thì liệt kê và gửi kèm bản sao văn bản điều chỉnh, bổ sung).

II- Tình hình thực hiện dự án:

1. Tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng: Nêu cụ thể ngày khởi công, khối lượng đã hoàn thành (tỷ lệ % hoàn thành), khối lượng còn lại (tỷ lệ % còn lại), khối lượng thực hiện trong kỳ báo cáo, so sánh với tiến độ được Thành phố cho phép (các hạng mục đạt hoặc vượt tiến độ cho phép, các hạng mục chậm so với tiến độ cho phép, nguyên nhân, kiến nghị giải pháp khắc phục, hỗ trợ, xử lý) cho các công tác: Giải phóng mặt bằng (nếu chưa hoàn thành GPMB thì gửi kèm sơ đồ khoanh vùng các vị trí đã hoàn thành GPMB, các vị trí chưa hoàn thành GPMB trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất của dự án), đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (cho từng hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, tuy nèn kỹ thuật, chiếu sáng, các công trình đầu mối HTKT, đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với xung quanh...), xây dựng công trình hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác, công viên cây xanh (đối với từng công trình, lô đất theo quy hoạch và từng chủ đầu tư).

2. Tình hình thực hiện quy hoạch: Nêu cụ thể các công trình, hạng mục công trình xây dựng đúng với quy hoạch được duyệt, các công trình, hạng mục công trình xây dựng sai hoặc không thực hiện so với quy hoạch được duyệt (nêu cụ thể các nội dung sai hoặc không thực hiện), nguyên nhân sai hoặc không thực hiện (nếu có), các vấn đề bất cập của quy hoạch được duyệt phát hiện trong quá trình đầu tư xây dựng cần điều chỉnh cho phù hợp, kiến nghị các giải pháp xử lý, khắc phục.

3. Tình hình thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng: Nêu rõ các công việc đã thực hiện nhằm đảm bảo chất lượng công trình xây dựng, các sự cố về chất lượng công trình tại dự án (nếu có), tình hình khắc phục; kết quả sự phối hợp quản lý, giám sát chất lượng công trình xây dựng có chuyển giao giữa chủ đầu tư với đơn vị tiếp nhận quản lý sau đầu tư, khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề xuất.

4. Tình hình thực hiện các yêu cầu về đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường: Nêu rõ các công việc đã thực hiện nhằm đảm bảo các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh môi trường; các sự cố về mất an toàn lao động, vệ sinh môi trường tại dự án (nếu có), tình hình khắc phục.

5. Tình hình thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước và Thành phố: Nêu cụ thể các nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định (bàn giao diện tích đất, diện tích sàn, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản thuế, phí, lệ phí...), các nghĩa vụ đã thực hiện (tỷ lệ % hoàn thành), các nghĩa vụ đã thực hiện trong kỳ báo cáo (tài liệu chứng minh), các nghĩa vụ còn lại phải thực hiện, lộ trình thực hiện tiếp theo và thời điểm phải hoàn thành theo quy định, đánh giá tình hình chấp hành thực hiện nghĩa vụ so với quy định, lý do chậm hoặc không thực hiện (nếu có), kiến nghị giải pháp khắc phục, hỗ trợ, xử lý.

6. Tình hình kinh doanh, huy động vốn tại dự án:

a) Các dự án chủ đầu tư cấp I chuyển giao cho chủ đầu tư cấp II thực hiện: Nêu cụ thể đối với dự án của từng chủ đầu tư cấp II: tên chủ đầu tư cấp II (và quốc tịch nếu là nhà đầu tư nước ngoài), tên và mục tiêu, chức năng dự án của chủ đầu tư cấp II, ký hiệu lô đất dự án cấp II theo quy hoạch khu đô thị, số hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư cấp I và cấp II (và số giấy chứng nhận đầu tư đối với trường hợp phải cấp GCN đầu tư theo quy định của pháp luật), ngày bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng, quy mô dự án cấp II (diện tích đất, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, số lượng nhà ở liền kề, biệt thự, số lượng căn hộ chung cư, diện tích sàn thương mại dịch vụ, diện tích dành cho hạ tầng xã hội, công cộng...), tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn (trong nước, nước ngoài).

b) Tình hình huy động vốn, tiêu thụ sản phẩm của các chủ đầu tư cấp II (nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I): Nêu cụ thể đối với từng chủ đầu tư cấp II: số lượng, loại sản phẩm, địa chỉ sản phẩm (nhà liền kề, biệt thự, căn hộ chung cư, diện tích sàn dịch vụ thương mại, công trình xây dựng...) đã đưa vào kinh doanh; hình thức kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua); phương thức giao dịch (qua sàn (địa chỉ sàn, số văn bản chủ đầu tư thông báo cho Sở Xây dựng), 20% số căn hộ không qua sàn (số văn bản của Sở Xây dựng xác nhận danh sách người mua), phương thức khác (nêu cụ thể)); các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị đề xuất.

c) Tình hình huy động vốn, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án do chủ đầu tư cấp I trực tiếp đầu tư, kinh doanh: Nội dung báo cáo như đối với chủ đầu tư cấp II đã nêu ở trên.

7. Tình hình hoàn thành bàn giao nhà ở, công trình xây dựng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng cho khách hàng: Nêu rõ tên, số lượng, địa chỉ nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng, ngày bàn giao; tên, số lượng, địa chỉ nhà ở, công trình xây dựng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, ngày cấp giấy chứng nhận; đánh giá kết quả thực hiện (bàn giao và cấp GCN) so với kế hoạch, nguyên nhân chậm (nếu có), kiến nghị giải pháp hỗ trợ, xử lý, khắc phục.

8. Tình hình sử dụng nhà, công trình xây dựng sau khi bàn giao cho khách hàng: Nêu rõ số lượng từng loại nhà ở (liền kề, biệt thự, căn hộ chung cư), công

trình xây dựng đã sử dụng, chưa sử dụng, nguyên nhân chưa sử dụng, kiến nghị giải pháp khắc phục; nhà ở, công trình xây dựng đưa vào khai thác, sử dụng có đúng công năng theo thiết kế không, có bị coi nói, cải tạo sai khác so với quy hoạch kiến trúc ban đầu không (nếu có thì nêu cụ thể số lượng, địa chỉ công trình vi phạm, mức độ vi phạm); các diện tích dành cho hạ tầng xã hội, công cộng bố trí kết hợp trong nhà cao tầng (nếu có) có được sử dụng đúng thiết kế không (nêu cụ thể diện tích, chức năng, vị trí); biện pháp chủ đầu tư cấp I đã thực hiện để ngăn chặn, xử lý vi phạm (nếu có) và tình hình khắc phục, kiến nghị giải pháp hỗ trợ, xử lý, khắc phục.

9. Tình hình tổ chức quản lý, vận hành nhà ở, công trình xây dựng (kể cả công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng: mô hình tổ chức quản lý vận hành, các loại dịch vụ, chất lượng dịch vụ, mức phí dịch vụ, đánh giá mức độ hài lòng của người dân..., các khó khăn, vướng mắc (nếu có), kiến nghị đề xuất.

10. Tình hình quản lý an ninh trật tự khu vực dự án trong giai đoạn đầu tư xây dựng: tình hình an ninh trật tự, sự phối hợp giữa chủ đầu tư dự án và chính quyền địa phương trong quản lý an ninh trật tự, số vụ việc gây mất an ninh trật tự (nếu có), tình hình ngăn chặn, xử lý, kiến nghị đề xuất.

11. Tình hình thực hiện bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành đầu tư cho địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành theo kế hoạch, đánh giá tiến độ thực hiện, các khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề xuất.

12. Khả năng đáp ứng nguồn tài chính để tiếp tục thực hiện dự án theo kế hoạch của chủ đầu tư cấp I và chủ đầu tư cấp II, các khó khăn, vướng mắc (nếu có), nguyên nhân và giải pháp khắc phục, kiến nghị đề xuất.

13. Đánh giá năng lực tổ chức, điều hành của chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II để tiếp tục thực hiện dự án theo kế hoạch, các khó khăn, vướng mắc (nếu có), nguyên nhân và giải pháp khắc phục, kiến nghị đề xuất.

14. Tình hình cung cấp hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án của Thành phố so với kế hoạch và nhu cầu thực tế, các kiến nghị đề xuất.

15. Tình hình thanh tra, kiểm tra của các cơ quan chức năng đối với dự án (nếu có): Tên cơ quan thanh tra, kiểm tra, thời gian thực hiện thanh tra, kiểm tra, nội dung và kết quả thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm (cung cấp bản sao kết quả thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm), tình hình khắc phục sai phạm (nếu có) theo kết quả thanh tra, kiểm tra.

16. Tình hình thực hiện các trình tự, thủ tục về đầu tư xây dựng, thủ tục hoàn thành công trình, hoàn thành toàn bộ dự án theo quy định.

17. Các nội dung khác.

III. Đánh giá chung về tình hình thực hiện dự án, các thuận lợi và các khó khăn, vướng mắc khi thực hiện dự án, bao gồm cả các vướng mắc liên quan đến cơ chế chính sách, pháp luật của Nhà nước và Thành phố (trong đó có phân tích, viện dẫn các cơ chế, chính sách, quy định trong các văn bản pháp lý cụ thể); Các kiến nghị, đề xuất hỗ trợ, giải quyết (đối với từng cơ quan hoặc cơ chế, chính sách, quy định cụ thể).

PHỤ LỤC 02: BIỂU MẪU TỔNG HỢP SỐ LIỆU VÀ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
(Kèm theo Văn bản số 6783/SXD-QLDA ngày 17/10/2012 của Sở Xây dựng Hà Nội)

ST T	Tên dự án/Chức năng lô đất	Chủ đầu tư (nếu có nhà đầu tư mức ngoài ghị cá quốc tịch)	Địa điểm đầu tư/Ký hiệu lô đất theo quy hoạch	VB về quy hoạch		VB giao chủ đầu tư	VB về dự án (QĐ phê duyet DA, QĐ cho phép đầu tư hoặc VB chấp thuận đầu tư)		Số ngày tháng năm QĐ phê duyet Điều hệ quản lý thực hiện dự án	Thông tin về GCN đầu tư		Số ngày tháng năm QĐ giao đất	Số ngày tháng năm Cấp phép xây dựng	Tiền đó được duyệt (tháng)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn		Tổng diện tích đất dự án theo quy hoạch (ha)	Quy mô đầu số (người)	Diện tích cải ở (ha)	Tổng diện tích sản nhà ở (m2)	Tổng số căn	Diện tích đất (ha)	Tổng diện tích sản nhà ở (m2)	Tổng số căn	Nhà ở chung cư, chung cư					
				Phê duyệt lần đầu	Phê duyệt điều chỉnh		Phê duyệt lần đầu	Phê duyệt điều chỉnh		Số ngày tháng năm GCN đầu tư	Thời hạn hoạt động (tháng)					Trong nước										Nước ngoài (tỷ đồng)	Diện tích đất (ha)	Tầng cao/Số tầng dành cho thương mại dịch vụ	Tổng diện tích sản (m2)	Diện tích sản thương mại dịch vụ (m2)	
																Ngân sách NN (tỷ đồng)	Ngân sách NSNN (tỷ đồng)														
								Nhà ở chung cư, chung cư																							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	
1	Khu ĐTM...		Xã (phường) ..																												
2	Nhà CC cao tầng		CTI																												
3	Nhà CC cao tầng		CT...																												
...	Nhà biệt thư		BTI																												
	Nhà biệt thư		BT																												
	Nhà liền kề		LKI																												
	Nhà liền kề		LK...																												
	Nhà trẻ		NT																												
	Trường tiểu học		TH																												
	Bãi đỗ xe		DX																												
	Cây xanh		CX...																												
	...																														
	...																														

Ghi chú:

- Hàng STT 1: Ghi số liệu, thông tin đối với toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở;
- Hàng STT 2 trở đi: Ghi số liệu, thông tin cho từng lô đất trong phạm vi dự án theo quy hoạch;
- Không dùng dấu chấm (.) hoặc dấu phẩy (,) để đánh dấu trong cách viết các chữ số; dùng dấu chấm (.) để viết các chữ số dạng thập phân;
- Sử dụng phông chữ Times New Roman, cỡ chữ 8.
- Gửi file về Sở Xây dựng Hà Nội theo địa chỉ Email: Qldadothi.sxdn@gmail.com.

