

Số: 6502/SXD-QLDA

Hà Nội, ngày 05 tháng 10 năm 2012

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 Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố 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. Sở Xây dựng Hà Nội hướng dẫn một số nội dung về thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án như sau:

I. Hướng dẫn lập Điều lệ quản lý thực hiện dự án:

1. Về thể thức trình bày:

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính.

(Theo phụ lục số 1 kèm theo Hướng dẫn này).

2. Về nội dung chính:

Trên cơ sở nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án quy định tại khoản 2 Điều 4 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 ban hành kèm theo Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố, Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể nội dung chính của Điều lệ quản lý thực hiện dự án như sau:

(Theo phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này).

II. Trình thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung):

Việc trình thẩm định Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung) theo quy định tại Điều 10 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 ban hành kèm theo Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố được thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư cấp I của dự án khu đô thị mới lập Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung) theo hướng dẫn tại phần I của bản Hướng dẫn này và chuẩn bị hồ

sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 10 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 ban hành kèm theo Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố (trong đó Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án lập theo hướng dẫn tại Phụ lục số 3 kèm theo Hướng dẫn này), gửi Sở Xây dựng thông qua Bộ phận Văn thư Sở (số 52 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội) vào giờ hành chính các ngày từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần (trừ ngày nghỉ lễ) để tổ chức thẩm định.

2. Thời gian hoàn thành: Đề nghị chủ đầu tư cấp I các dự án khu đô thị mới hoàn thành việc lập và trình thẩm định, phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án (bổ sung) do mình làm chủ đầu tư 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).

Nhận được Hướng dẫn này, đề nghị UBND các quận, huyện, thị xã có văn bản đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư cấp I dự án khu đô thị mới, dự án phát triển khu nhà ở trên địa bàn thực hiện lập và trình duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của UBND Thành phố và Hướng dẫn này; tổ chức thẩm định, phê duyệt theo phân cấp và gửi Sở Xây dựng để phối hợp theo dõi, quản lý.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh, vướng mắc đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng Hà Nội (số 52 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội) để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố xem xét, giải quyết.

(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:

- UBND Thành phố;
- Các sở, ngành liên quan;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- Chủ đầu tư dự án khu ĐTM, dự án phát triển khu nhà ở;
- Lưu: VT, P.QLDA.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Hùng

TÊN CƠ QUAN CÓ THẨM
QUYỀN PHÊ DUYỆT ĐIỀU LỆ

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

ĐIỀU LỆ

Quản lý thực hiện dự án Khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)...(1)...
(Ban hành kèm theo Quyết định số.../QĐ-UBND ngày... tháng... năm...
của Ủy ban nhân dân...)

Chương I Quy định chung

Điều 1.

Điều 2.

Điều

Chương II Quy định cụ thể

Điều

Điều

Chương III Tổ chức thực hiện

Điều

Điều

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Ghi chú:

(1) Tên dự án Khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở).

HƯỚNG DẪN NỘI DUNG ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Chương I Quy định chung

1. Mục đích

Điều lệ này được ban hành để tổ chức thực hiện và quản lý dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)... trong giai đoạn thực hiện đầu tư, các hoạt động liên quan đến việc xây dựng, kinh doanh, vận hành, khai thác, chuyển giao, thủ tục hoàn thành, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch, kiến trúc và nội dung dự án đầu tư đã được chấp thuận và các quy định của pháp luật liên quan. Nhằm đảm bảo dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)... hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng trước khi xây dựng các công trình khác theo từng phân kỳ đầu tư; đảm bảo chất lượng, tiến độ và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án; thực hiện phương thức chủ đầu tư cấp I là đầu mối quản lý toàn bộ dự án và mặt bằng xây dựng.

2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Điều lệ này quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)... từ khi tiến hành thực hiện đầu tư xây dựng đến khi hoàn thành toàn bộ dự án.

Ngoài các quy định trong Điều lệ này, việc quản lý và thực hiện dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)... còn phải tuân theo các quy định có liên quan của Nhà nước và UBND thành phố Hà Nội.

b) Đối tượng áp dụng

Điều lệ này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình quản lý, thực hiện, đầu tư, xây dựng, sử dụng, vận hành, khai thác dự án và các công trình thuộc dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở)...

3. Giải thích các từ ngữ sử dụng trong Điều lệ

Trong Điều lệ này một số từ ngữ được hiểu như sau:

- “Hoàn thành toàn bộ dự án”: dự án được xác định là hoàn thành toàn bộ khi tất cả các dự án cấp I và cấp II trên toàn bộ diện tích đất của dự án được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và chủ đầu tư dự án đã thực hiện xong các công việc sau:

- + Tập hợp hồ sơ, tài liệu dự án đã hoàn thành;
- + Tổ chức tổng nghiệm thu toàn bộ dự án hoàn thành;
- + Hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình;
- + Lập báo cáo quyết toán và báo cáo tổng hợp toàn bộ dự án;

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

+ Tổ chức quản lý vận hành và kinh doanh hệ thống các công trình hạ tầng cơ sở 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.

- Chủ đầu tư cấp I:...

- Chủ đầu tư cấp II:...

- ...

4. Khái quát quy mô dự án, các công trình xây dựng trong phạm vi dự án

- Nêu quy mô dự án (quy mô diện tích, quy mô dân số), địa điểm xây dựng dự án.

- Tóm tắt quy mô, số lượng và trách nhiệm đầu tư các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư (*lập Biểu tổng hợp chỉ tiêu chính và trách nhiệm đầu tư các công trình cho từng loại đất, lô đất trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt và dự án đầu tư*).

Chương II

Quy định cụ thể

5. Hình thức, biện pháp quản lý thực hiện dự án

- Hình thức quản lý dự án.

- Biện pháp chủ đầu tư áp dụng để quản lý thực hiện dự án.

6. Tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có), kế hoạch thực hiện dự án

6.1. Tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có):

- Tiến độ thực hiện dự án: tổng thời gian thực hiện dự án (thời gian từ khi bắt đầu thực hiện đầu tư xây dựng đến khi hoàn thành toàn bộ dự án); thời điểm bắt đầu (từ tháng/năm đến tháng/năm), thời điểm kết thúc (từ tháng/năm đến tháng/năm).

- Phân kỳ đầu tư (nếu có):

+ Thời gian của giai đoạn đầu (từ tháng/năm đến tháng/năm); các công trình, hạng mục công trình thuộc giai đoạn đầu.

+ Thời gian của các giai đoạn sau (từ tháng/năm đến tháng/năm); các công trình, hạng mục công trình thuộc các giai đoạn sau.

6.2. Kế hoạch thực hiện dự án:

Căn cứ tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có) nêu tại mục 6.1, chủ đầu tư lập kế hoạch thực hiện dự án bao gồm: kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng, kế hoạch hoàn thành, chuyển giao.

a) Kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng: Lập kế hoạch đầu tư xây dựng cho các công trình trong phạm vi dự án, thuộc trách nhiệm đầu tư của chủ đầu tư cấp I và các công trình không thuộc trách nhiệm đầu tư của chủ đầu tư cấp I nhưng có liên quan hoặc phục vụ trực tiếp cho dự án, bao gồm các nội dung chính:

- Tổng thời gian thực hiện đầu tư xây dựng; thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc (từ tháng/năm đến tháng/năm);

- Lập kế hoạch thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình (san lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng các công trình nhà ở và các công trình khác,...):

+ Trình tự đầu tư, xây dựng các hạng mục công việc, công trình trong dự án;

+ Tổng thời gian thực hiện mỗi hạng mục công việc, công trình; thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc (từ tháng/năm đến tháng/năm);

+ Thuyết minh cụ thể phương án tổ chức đầu tư xây dựng của chủ đầu tư dự án;

+ Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I và các cơ quan, đơn vị liên quan trong thực hiện mỗi công việc.

(Có thể lập kế hoạch thực hiện theo dạng bảng tổng hợp kết hợp với thuyết minh).

*Yêu cầu:

- Kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng phải nêu được 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 (nếu có); các công trình hạ tầng xã hội, công cộng phải được đầu tư đồng bộ với công trình nhà ở và các công trình khác đảm bảo khi tiếp nhận dân cư vào ở thì hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải được xây dựng hoàn thành (tương ứng theo giai đoạn); đảm bảo các yếu tố kỹ thuật, chất lượng công trình. Chủ đầu tư cấp I là đầu mối quản lý toàn bộ mặt bằng dự án.

- Chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh theo tiến độ thực hiện dự án; Trực tiếp đầu tư hoặc kêu gọi chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà, công trình xây dựng theo quy hoạch và nội dung của dự án đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư dự án và các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng, đầy đủ các bước trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định.

b) Kế hoạch bàn giao đất sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Thành phố (nếu có), chuyển giao công trình, chuyển giao quản lý hành chính, hoàn thành toàn bộ dự án:

- Các lô đất chủ đầu tư phải bàn giao cho Thành phố sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật; nội dung, hình thức chuyển giao; cơ quan tiếp nhận bàn giao; thời điểm thực hiện bàn giao; trách nhiệm của các bên liên quan trong việc thực hiện bàn giao, tiếp nhận; kiến nghị của chủ đầu tư về việc xây dựng công trình trên các lô đất này để dự án đảm bảo được đầu tư xây dựng đồng bộ;...*(có thể lập thành bảng tổng hợp).*

- Các công trình phải chuyển giao cho nhà nước quản lý, các công trình phải chuyển giao cho các tổ chức, doanh nghiệp quản lý chuyên ngành quản lý; nội dung, hình thức chuyển giao; xác định bên nhận chuyển giao (đối với từng công trình); thời điểm thực hiện chuyển giao; trách nhiệm của các bên liên quan trong việc thực hiện bàn giao, tiếp nhận;... *(có thể lập thành bảng tổng hợp).*

- Kế hoạch chuyển giao quản lý hành chính: thực hiện theo “Phương án chuyển giao quản lý hành chính” được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt *(chủ đầu tư cấp I lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt để*

thực hiện); thời điểm hoàn thành lập và trình duyệt “Phương án chuyển giao quản lý hành chính”.

- Kế hoạch hoàn thành toàn bộ dự án:

+ Thời điểm cuối cùng phải hoàn thành toàn bộ dự án.

+ Kế hoạch thực hiện các công việc còn lại để đảm bảo việc hoàn thành toàn bộ dự án được đúng tiến độ và đúng quy định (*tập hợp hồ sơ, tài liệu dự án đã hoàn thành; tổ chức tổng nghiệm thu toàn bộ dự án hoàn thành; hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình; lập báo cáo quyết toán và báo cáo tổng hợp toàn bộ dự án; lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án theo quy định; tổ chức quản lý vận hành và kinh doanh hệ thống các công trình hạ tầng cơ sở 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...*).

+ Trách nhiệm của chủ đầu tư và các bên liên quan.

6.3. Yêu cầu về cung cấp hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào cho dự án:

- Yêu cầu về quy mô, số lượng, vị trí, công suất, thời điểm đối với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào cung cấp cho dự án (có thể phân theo giai đoạn);

- Trách nhiệm đầu tư, cung cấp hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào cho dự án (đối với từng loại).

7. Quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng:

Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng trong phạm vi khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở) thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng. Bản Điều lệ này chủ yếu chỉ đưa ra các quy định nhằm xác định trách nhiệm của các bên liên quan đối với chất lượng công trình xây dựng và các quy định nhằm kiểm soát việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với dự án, bao gồm:

- Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I đối với chất lượng công trình xây dựng trong phạm vi dự án (đối với các công trình do chủ đầu tư cấp I trực tiếp đầu tư, đối với các công trình do cho chủ đầu tư cấp II đầu tư).

- Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp II đối với chất lượng công trình xây dựng do mình đầu tư.

- Trách nhiệm của các bên liên quan đối với chất lượng công trình xây dựng.

- Biện pháp tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư cấp I, cấp II: tổ chức bộ máy để quản lý, theo dõi, giám sát, kiểm tra; chế độ kiểm tra, báo cáo giữa chủ đầu tư cấp I và chủ đầu tư cấp II, giữa chủ đầu tư cấp II với các nhà thầu (phải được thể hiện rõ trong hợp đồng giữa các bên)...

- Trách nhiệm báo cáo về tình hình chất lượng và công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II với cơ quan quản lý xây dựng địa phương (Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị quận, huyện, thị xã).

- Quy định về phối hợp quản lý chất lượng đối với các công trình có chuyển giao:

+ Trường hợp đã xác định được bên nhận chuyển giao: quy định trách nhiệm tham gia quản lý chất lượng công trình xây dựng của bên tiếp nhận chuyển giao; cơ chế phối hợp giữa chủ đầu tư và bên nhận chuyển giao;...

+ Trường hợp chưa xác định được bên nhận chuyển giao: xác định vai trò của chính quyền địa phương trong việc tham gia quản lý chất lượng công trình xây dựng; cơ chế phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương;...

- Các quy định về kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, quy định về thực hiện bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

- Các quy định khác.

8. Quy định về quản lý tiến độ thực hiện dự án

- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II về tiến độ thực hiện dự án.

- Các quy định về lập tiến độ, kiểm soát việc lập tiến độ thực hiện dự án đối với các công trình xây dựng (*tất cả các công trình xây dựng trong dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở) trước khi triển khai phải lập tiến độ thi công xây dựng phù hợp với tổng tiến độ của dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở). Chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận sự phù hợp của bản tiến độ thi công xây dựng với tiến độ dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở).*)

- Các biện pháp kiểm soát tiến độ thực hiện dự án của chủ đầu tư cấp I (*tổ chức bộ máy theo dõi, giám sát, đôn đốc tiến độ thực hiện dự án; yêu cầu các chủ đầu tư cấp II, các nhà thầu thi công, cung ứng vật tư, thiết bị... cam kết đảm bảo tiến độ dự án; yêu cầu về chế độ báo cáo tiến độ đầu tư xây dựng công trình của chủ đầu tư cấp II với chủ đầu tư cấp I đối với các công trình chuyển giao cho chủ đầu tư cấp II thực hiện...).*)

- Các quy định giúp chính quyền địa phương theo dõi được tiến độ thực hiện dự án:

+ Quy định về chế độ thông báo khởi công dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở), thông báo khởi công xây dựng công trình của chủ đầu tư: thời gian gửi thông báo trước ngày khởi công; các đơn vị nhận thông báo; nội dung chính của thông báo; thành phần hồ sơ gửi kèm thông báo.

+ Quy định về chế độ báo cáo định kỳ, báo cáo đột xuất về tiến độ thực hiện dự án của chủ đầu tư; các đơn vị nhận báo cáo; thời điểm bắt đầu thực hiện gửi báo cáo; nội dung chính của báo cáo.

- Các quy định khác.

9. Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc

- Các quy định cụ thể về quy hoạch, kiến trúc thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và Điều lệ quản lý quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I trong việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc được duyệt và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt trong phạm vi dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở).

- Quy định trách nhiệm của các chủ đầu tư cấp II và các bên liên quan trong việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc được duyệt.

- Quy định trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt trong giai đoạn đầu tư xây dựng (chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý).

- Quy định các chế tài xử lý vi phạm về quy hoạch kiến trúc.

- Các quy định khác.

10. Quy định về quản lý trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng.

- Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II đối với việc đảm bảo trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới (dự án phát triển khu nhà ở), dự án thành phần do mình làm chủ đầu tư.

- Các quy định của pháp luật về quản lý trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng áp dụng đối với dự án.

- Biện pháp để chủ đầu tư cấp I, cấp II quản lý trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng trên toàn bộ mặt bằng dự án.

(Trước khi thực hiện dự án, chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm lập và phê duyệt Tổng mặt bằng công trường xây dựng của dự án và “Quy chế quản lý mặt bằng khu vực dự án trong giai đoạn đầu tư” và cung cấp cho các bên liên quan để thực hiện, nội dung chính của Quy chế gồm: Các quy định về quản lý hành chính trong phạm vi mặt bằng dự án trong giai đoạn đầu tư; Các quy định về quản lý hoạt động xây dựng trong phạm vi mặt bằng dự án đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ...; Các quy định về quản lý, vận hành, sử dụng các công trình, bộ phận công trình đã hoàn thành đưa vào sử dụng; Các chế tài xử lý vi phạm...)

Trước khi khởi công xây dựng công trình, nhà thầu xây dựng phải thiết kế biện pháp thi công trình chủ đầu tư phê duyệt để thực hiện. Trong thiết kế biện pháp thi công xây dựng phải thể hiện được các giải pháp nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động, thiết bị thi công, công trình tạm, công trình phụ trợ, công trình lân cận, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường).

- Các quy định khác.

11. Quy định về quản lý việc thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư với Nhà nước và Thành phố

- Nêu trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I, cấp II trong việc thực hiện nghĩa vụ đã được xác định trong quyết định cho phép đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, quyết định giao đất, văn bản xác định nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quy định về chế độ báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư với cơ quan quản lý nhà nước (*định kỳ hàng quý chủ đầu tư phải gửi báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ (một nội dung trong báo cáo tình hình thực hiện dự án) về Sở Xây dựng để theo dõi*).

- Các nội dung khác.

12. Quy định về quản lý kinh doanh tại dự án, trách nhiệm sau kinh doanh.

a) Quy định về quản lý kinh doanh tại dự án:

- Điều kiện đối với bất động sản tại dự án được đưa vào kinh doanh:

+ Các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở.

+ Điều kiện về pháp lý của dự án.

+ Điều kiện về sự tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, dự án được chấp thuận.

+ Điều kiện về thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và Thành phố; thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư cấp II với chủ đầu tư cấp I.

+ Điều kiện về mức độ hoàn thành đầu tư xây dựng đối với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và đối với bất động sản đưa vào kinh doanh.

+ Các điều kiện khác.

- Các giới hạn trong kinh doanh bất động sản tại dự án (nếu có) (các hình thức kinh doanh bất động sản chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II được phép thực hiện; đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở trong dự án...).

- Điều kiện của chủ đầu tư cấp II; trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I trong việc lựa chọn chủ đầu tư cấp II.

- Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch bất động sản tại dự án (công khai thông tin về dự án, bất động sản đưa vào kinh doanh; phương thức kinh doanh...).

- Quy định về hợp đồng giao dịch bất động sản tại dự án; các hồ sơ, tài liệu phải được đính kèm hợp đồng giao dịch.

- Các vấn đề lưu ý khi chủ đầu tư thực hiện huy động vốn (tổng số vốn được huy động trước khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng...).

- Quy định về điều kiện để chủ đầu tư bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho khách hàng đưa vào sử dụng (mức độ hoàn thành đầu tư đối với công trình là đối tượng bàn giao; mức độ hoàn thành đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng trong phạm vi dự án; mức độ đáp ứng các dịch vụ công ích đô thị; các điều kiện khác).

- Trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về tình hình kinh doanh tại dự án của chủ đầu tư cấp I, cấp II.

- Các quy định khác.

b) Trách nhiệm sau kinh doanh:

- Các trách nhiệm sau kinh doanh của chủ đầu tư cấp I, cấp II và các bên liên quan.

(Trách nhiệm sau kinh doanh giữa các bên phải được thể hiện rõ trong hợp đồng giao dịch đảm bảo cho dự án, công trình được thực hiện theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan (đảm bảo an toàn, chất lượng công trình; công tác bảo hành bảo trì công trình; công tác quản lý, vận hành, cung cấp các dịch vụ, mức phí dịch vụ; xác lập quyền sở hữu, sử dụng...)).

- Các quy định khác.

13. Quy định về quản lý hành chính, an ninh và dịch vụ công ích trong giai đoạn thực hiện dự án (từ khi bắt đầu xây dựng đến khi hoàn thành toàn bộ dự án).

a) Về quản lý hành chính, an ninh:

- Các quy định về trách nhiệm quản lý hành chính khu vực dự án trong giai đoạn thực hiện dự án của chủ đầu tư cấp I, cấp II và cơ quan công an, chính quyền địa phương.

- Quy định về việc phối hợp quản lý hành chính, quản lý an ninh khu vực dự án trong giai đoạn thực hiện dự án giữa chủ đầu tư cấp I với cơ quan công an và chính quyền địa phương nơi có dự án.

- Các quy định khác.

b) Về dịch vụ công ích:

- Trách nhiệm tổ chức dịch vụ công ích của chủ đầu tư cấp I, cấp II đối với dự án, công trình thuộc dự án trong giai đoạn chưa bàn giao cho các cơ quan, tổ chức chuyên nghiệp thực hiện.

- Các loại phí dịch vụ công ích, nguyên tắc tính và thu phí dịch vụ công ích.

- Các quy định khác.

14. Quy định về thủ tục hoàn thành, quản lý vận hành, chuyển giao

- Các quy định về thực hiện thủ tục hoàn thành, chuyển giao công trình xây dựng, hoàn thành toàn bộ dự án.

- Quy định về lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn thành công trình (*trách nhiệm lưu trữ hồ sơ của chủ đầu tư, các nhà thầu, đơn vị quản lý sử dụng công trình; trách nhiệm nộp lưu trữ hồ sơ tại cơ quan lưu trữ nhà nước; các loại hồ sơ phải nộp lưu trữ tại cơ quan quản lý nhà nước địa phương, tên các cơ quan tiếp nhận hồ sơ lưu trữ, thời điểm nộp hồ sơ lưu trữ...*).

- Các quy định khác.

15. Quy định về chế độ báo cáo của chủ đầu tư cấp I, chủ đầu tư cấp II

a) Thông báo khởi công dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (khu nhà ở):

- Thời điểm gửi Thông báo trước ngày khởi công; các cơ quan nhận Thông báo khởi công;

- Nội dung Thông báo;

- Các hồ sơ, tài liệu gửi kèm Thông báo.

b) Thông báo khởi công công trình kiến trúc thuộc dự án:

- Thời điểm gửi Thông báo trước ngày khởi công; các cơ quan nhận Thông báo khởi công;

- Nội dung Thông báo;

- Các hồ sơ, tài liệu gửi kèm Thông báo.

c) Chế độ báo cáo định kỳ tình hình thực hiện dự án:

- Chế độ báo cáo định kỳ của chủ đầu tư cấp I và chủ đầu tư cấp II với Sở Xây dựng và chính quyền quận huyện nơi có dự án:

- + Thời điểm bắt đầu thực hiện gửi báo cáo; (*sau khi có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền*)
- + Nội dung chính của báo cáo; (*lần đầu, các lần sau*)
- + Chế độ gửi báo cáo; (*mỗi quý 1 lần, gửi trước ngày 25 của tháng cuối quý*)
- Chế độ báo cáo định kỳ của chủ đầu tư cấp II với chủ đầu tư cấp I.
- d) Chế độ báo cáo đột xuất (*khi có yêu cầu hoặc khi chủ đầu tư gặp khó khăn, vướng mắc cần báo cáo*)
- đ) Báo cáo giám sát đánh giá đầu tư.

Chương III

Tổ chức thực hiện

16. Trách nhiệm của các bên liên quan trong thực hiện Điều lệ.
 - Trách nhiệm của UBND Thành phố, các sở ban ngành có liên quan của Thành phố, UBND quận huyện, xã phường nơi có dự án.
 - Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I, cấp II; Trách nhiệm của chủ đầu tư cấp I trong việc phổ biến Điều lệ đến các chủ đầu tư cấp II, các bên liên quan.
 - Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân khác liên quan.
17. Xử lý vi phạm Điều lệ quản lý thực hiện dự án.
18. Hiệu lực thi hành.

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

Số/TTr-.....

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 201...

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt
Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới ...

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
- Sở Xây dựng Hà Nội.

Căn cứ.....;

Căn cứ.....

(Nêu các căn cứ liên quan làm cơ sở để lập Điều lệ quản lý thực hiện dự án)

Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới... (địa chỉ liên hệ, số điện thoại, fax) đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội, UBND Thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án khu đô thị mới... với nội dung như sau:

I. Tóm tắt nội dung cơ bản của Điều lệ quản lý thực hiện dự án.

.....

II. Các ý kiến thuyết minh, giải trình của chủ đầu tư về nội dung của Điều lệ quản lý thực hiện dự án.

.....

III. Hồ sơ trình thẩm định:

1. Thành phần hồ sơ trình thẩm định kèm theo Tờ trình này gồm:

.....

2. Số lượng hồ sơ trình thẩm định:

.....

IV. Kiến nghị:

.....

Nơi nhận:

- Như trên;

.....;

- Lưu: VT,...

QUYỀN HẠN, CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ

(Chữ ký, dấu)

Họ và tên