

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

-----  
Số: 12/CT-UBND

-----  
Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2012

### **CHỈ THỊ CỦA UBND THÀNH PHỐ**

V/v tăng cường công tác quản lý nhà nước trong đầu tư xây dựng nhà chung cư tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

-----

Trong những năm qua thành phố đã quan tâm đầu tư xây dựng nhiều dự án, công trình nhà tái định cư với các hình thức và quy mô khác nhau để đưa vào khai thác, sử dụng phục vụ cho các nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, công tác quản lý đầu tư xây dựng các công trình nhà chung cư tái định cư còn tồn tại những hạn chế từ tổ chức nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư, lập và thẩm định dự án, thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, đấu thầu, quản lý tiến độ và chất lượng công trình, nghiệm thu đến khai thác, vận hành sử dụng và thanh, quyết toán vốn đầu tư, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, chất lượng dự án, công trình và kỷ cương pháp luật.

Để tăng cường quản lý nhà nước, khắc phục những tồn tại, yếu kém trong đầu tư xây dựng các công trình nhà chung cư tái định cư sử dụng nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn từ xã hội hóa, UBND Thành phố yêu cầu

các Sở, Ban, Ngành, UBND các Quận, Huyện, các chủ đầu tư, các Ban quản lý dự án, các tổ chức hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng, các nhà thầu thi công tham gia các hoạt động xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội, nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung sau:

**1. Giám đốc các Sở, Ngành, Chủ tịch UBND các Quận, Huyện** chủ động rà soát lại các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan của Thành phố đã ban hành về đầu tư xây dựng, Quy chế quản lý nhà chung cư tái định cư để đề xuất sửa đổi, bổ sung hoặc soạn thảo ban hành mới, đảm bảo đồng bộ, thống nhất các cơ chế chính sách, thực hiện cải cách thủ tục hành chính, tăng cường quản lý nhà nước, quy định rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong quản lý và thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư tái định cư.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên môi trường và các sở, ngành liên quan khẩn trương hoàn chỉnh cơ chế, chính sách thực hiện xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố, báo cáo UBND Thành phố quyết định trong quý IV/2012.

**2. Tăng cường quản lý Nhà nước các mặt công tác sau:**

**2.1. Quản lý, phân bổ vốn đầu tư:** Sở Kế hoạch và Đầu tư chỉ xem xét, đề xuất giao kế hoạch vốn đầu tư cho những dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch và quỹ đất thực hiện dự án của địa phương. Trong bố trí vốn, phải đảm bảo đầu tư tập trung, có trọng điểm, ưu tiên cho các dự án trọng điểm của Thành phố và Quận, Huyện, các dự án đã có nhà hoàn thành và bàn giao trong kỳ kế hoạch, các dự án đã có đất sạch đủ điều kiện để khởi công xây dựng công trình ngay, sau đó mới đến các dự án khác.

Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các Sở Tài chính chủ động tìm kiếm các nguồn vốn, nguồn lực đảm bảo cung ứng đủ vốn đầu tư xây dựng quỹ nhà tái định cư theo kế hoạch đề ra.

**2.2. Quản lý Nhà nước về xây dựng và quản lý nhà tái định cư:** Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, chỉ đạo, hướng dẫn đảm bảo nội dung chuẩn bị đầu tư và thẩm định phê duyệt các dự án đầu tư theo phân công, phân cấp, đúng quy định hiện hành; phù hợp với quy hoạch xây dựng và mục tiêu sử dụng; tuân thủ yêu cầu về kiến trúc, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các yêu cầu sử dụng đất, tài nguyên, môi trường, các vấn đề xã hội, tính khả thi của dự án và các điều kiện tài chính, giá cả, hiệu quả đầu tư, hoàn trả vốn đầu tư (nếu có); Đảm bảo thời gian thực hiện theo quy định của Thành phố.

- Định kỳ (hàng tháng, 6 tháng và năm) tổ chức kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; kiểm tra, giám sát việc thực hiện sắp xếp, phân bổ và mua bán quỹ nhà ở tái định cư của Thành phố; kịp thời giải quyết các tồn tại, vướng mắc của các dự án nhằm đảm bảo thực hiện đúng mục tiêu, kế hoạch thực hiện của Thành phố; tổng hợp các báo cáo, kịp thời đề xuất các cơ chế, chính sách, biện pháp xử lý, giải quyết, báo cáo UBND Thành phố theo định kỳ nói trên.

- Quản lý Nhà nước về chất lượng: Sở Xây dựng chủ trì, cùng các sở, ngành, UBND các quận huyện liên quan có kế hoạch định kỳ, chủ động tổ chức kiểm tra, thanh tra theo quy định các dự án tại từng ngành, từng cấp, từng đơn vị và xử lý kiên quyết các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng theo thẩm quyền hoặc đề xuất xử lý vi phạm theo pháp luật hiện hành. Đối với những nhà đầu tư vi phạm thì kiên quyết xử lý theo đúng thẩm quyền và quy định của Nhà nước và UBND Thành phố, trường hợp nhà đầu tư vi phạm nhiều lần hoặc chậm triển khai, không đủ năng lực thực hiện thì báo cáo UBND Thành phố xem xét thu hồi dự án để giao đơn vị khác làm chủ đầu tư thực hiện.

**2.3.** BCD GPMB Thành phố chủ trì, cùng các sở, ngành, UBND các quận huyện tăng cường chỉ đạo; phối hợp giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách trong công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư tạo điều kiện để đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của các dự án.

**2.4.** UBND các quận, huyện chịu trách nhiệm điều hành toàn diện công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn; chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng nhà tái định cư trên địa bàn.

Tăng cường công tác quản lý nhà nước trên các mặt đối với các chung cư tái định cư trên địa bàn, chủ động đôn đốc các chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà chung cư thực hiện thành lập các Ban Quản trị tòa nhà và hướng dẫn, giám sát thực hiện theo quy định; giải quyết kịp thời những vấn đề dân sinh bức xúc phát sinh trong quản lý, vận hành chung cư, không để xảy ra các điểm nóng.

**2.5.** UBND cấp xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, quản lý chung cư, các tổ chức, đoàn thể để phổ biến, tuyên truyền vận động chấp hành chủ trương của nhà nước, kế hoạch tiến độ triển khai, cơ chế chính sách, tái định cư, quy định về quản lý, vận hành các chung cư... theo quy định của Nhà nước.

**2.6.** Các chủ đầu tư phải lựa chọn các đơn vị tư vấn đầu tư có đủ năng lực, trình độ chuyên môn để đáp ứng các yêu cầu đặt ra và phải chịu trách nhiệm toàn diện đối với các hoạt động tư vấn lập dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật, lập tổng dự toán, giám sát. Trong tổ chức đấu thầu xây dựng phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, nâng cao chất lượng hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu và xét chọn nhà thầu theo quy định.

- Tăng cường quản lý chất lượng công trình xây dựng, thực hiện nghiêm túc quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng. Trong đó, tập trung vào khâu: Tổ chức giám sát trong quá trình thi công xây lắp, quản lý chất lượng thi công xây lắp của nhà thầu và công tác quản lý chất lượng thi công xây lắp của cả chủ đầu tư ngay từ giai đoạn chuẩn bị thi công đến thực hiện thi công xây lắp, tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng và lập hồ sơ hoàn công công trình.

- Chủ đầu tư các dự án đã được ghi kế hoạch và giao vốn phải hoàn thành và bàn giao đồng bộ các công trình HTKT, HTXH của dự án, đúng thời gian quy định (Từ khi khởi công đến lúc hoàn thành: Nhóm C không quá 2 năm, Nhóm B không quá 4 năm).

- Khi nghiệm thu bàn giao, các chủ đầu tư phải hướng dẫn đơn vị được giao quản lý sử dụng công trình về quản lý vận hành, khai thác, sử dụng công trình theo đúng năng lực công trình, thực hiện đồng bộ hóa trong khai thác, sử dụng, hoàn thiện tổ chức bộ máy và phương pháp quản lý sử dụng để phát huy đầu đủ các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật đã được đề ra trong dự án.

**3. Trước mắt, các ngành tập trung thực hiện ngay các công việc sau:**

**3.1. Về bố trí và điều hòa vốn:**

- Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố: Kiểm tra, rà soát, tổng hợp nhu cầu chi cho các nhà đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư của Thành phố năm 2012 và đến năm 2020, có ngay biện pháp giải quyết (hoặc đề xuất nếu vượt thẩm quyền) để đẩy nhanh tiến độ giải ngân của các nhà đầu tư, báo cáo UBND Thành phố.

- Sở Tài chính: Kiểm tra, rà soát, tổng hợp toàn bộ nguồn thu từ tiền bán nhà, tiền sử dụng đất tái định cư năm 2012 và đến năm 2020; xem xét nhu cầu chi cho các nhà đầu tư của Quỹ đầu phát triển Thành phố để cân

đổi, đề xuất hướng xử lý, giải quyết để đảm bảo kế hoạch thực hiện, báo cáo UBND Thành phố.

- Sở Xây dựng chỉ trì, phối hợp với Ban Chỉ đạo GPMB Thành phố và các Sở: Sở Tài nguyên – Môi trường, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính; Quỹ Đầu tư phát triển thành phố khẩn trương kiểm tra, rà soát quỹ nhà, đất tái định cư hiện có, chưa sử dụng để làm rõ, cụ thể số căn hộ, địa chỉ, mức độ chất lượng hiện nay..., khả năng quỹ nhà đất sẽ có từ nay đến hết năm 2012 và các năm tiếp sau (kể cả quỹ nhà đất 20%); căn cứ tiến độ nhu cầu nhà ở tái định cư giải phóng mặt bằng, quỹ nhà ở, đất ở thực tế để cân đối, điều chỉnh vốn, xác lập tiến độ tổ chức thực hiện, giải quyết nhu cầu tái định cư di dân giải phóng mặt bằng cho từng dự án theo nguyên tắc ưu tiên bố trí các dự án trọng điểm của Thành phố, các nhu cầu cấp bách, bức xúc và các nhu cầu nhỏ, lẻ khác, báo cáo UBND Thành phố.

### 3.2. Về điều hòa sử dụng quỹ nhà, đất tái định cư:

- Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện và phối hợp với Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức nghiệm thu, nhận bàn giao quỹ nhà ở, đất ở di dân giải phóng mặt bằng của Thành phố để đưa vào khai thác sử dụng ngay; chủ trì phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố xử lý giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện bảo đảm đáp ứng đủ, đúng các yêu cầu về tạo lập và phân bổ quỹ nhà ở, đất ở phục vụ di dân giải phóng mặt bằng của Thành phố.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố, UBND các quận, huyện tổng hợp các nhu cầu về nhà ở đất ở tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng các dự án phát triển kinh tế xã hội của Thành phố trong kỳ kế hoạch để cân đối với các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn

Thành phố, lập kế hoạch cụ thể đối với từng dự án để tổ chức thực hiện giai đoạn 2012-2020, thống nhất với Sở Kế hoạch và Đầu tư, báo cáo UBND Thành phố.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố nghiên cứu, đề xuất hình thức giải quyết linh hoạt việc cung ứng quỹ nhà tái định cư để giải quyết nhu cầu nhà ở tái định cư như: trả tiền theo phương án bồi thường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho hộ gia đình để tự giải quyết chỗ ở tái định cư cho bản thân, mua quỹ nhà dôi dư tại các khu đô thị mới để làm quỹ nhà tái định cư của Thành phố, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

(đã ký)

Nguyễn Văn Khôi