

*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2009***THÔNG TƯ****Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên,  
nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp**

Căn cứ Nghị định 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề, cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê, cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp như sau:

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng****1. Phạm vi áp dụng**

Thông tư này hướng dẫn về quản lý dự án đầu tư xây dựng đối với:

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên (gọi chung là nhà ở sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay ngoài công lập (sau đây gọi chung là cơ sở đào tạo) theo Quyết định 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của

Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê.

b) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung (bao gồm cả các cụm công nghiệp), khu chế xuất, khu kinh tế (sau đây gọi chung là nhà ở công nhân khu công nghiệp) theo Quyết định 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê.

c) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp) theo Quyết định 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

## 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở và tham gia hoạt động xây dựng các dự án nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 2. Xác định chủ đầu tư dự án**

#### 1. Đối với dự án nhà ở sinh viên:

##### a) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

- Căn cứ đặc điểm của dự án và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho các cơ quan sau đây làm chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

+ Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng về quản lý đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở tập trung (bao gồm cả dự án nhà ở sinh viên cho cụm trường trong khuôn viên của các cơ sở đào tạo).

+ Cơ sở đào tạo đối với dự án nhà ở trong khuôn viên của cơ sở đào tạo đó.

- Chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên của cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang do cơ quan chủ quản của các cơ sở đào tạo này quyết định.

##### b) Dự án sử dụng vốn khác:

Người chủ sở hữu vốn đầu tư các dự án nhà ở sinh viên là chủ đầu tư các dự án đó.

#### 2. Đối với dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp:

##### a) Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở công nhân (chủ đầu tư cấp I):

Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể là:

- Ban quản lý khu công nghiệp địa phương hoặc

- Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

##### b) Chủ đầu tư dự án nhà ở (chủ đầu tư cấp II):

Chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp có thể là:

- Ban quản lý khu công nghiệp địa phương;
- Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp;
- Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp;
- Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở.

3. Đối với dự án nhà ở cho người thu nhập thấp:

Người sở hữu vốn đầu tư dự án nhà ở cho người thu nhập thấp là chủ đầu tư các dự án này.

**Điều 3. Thẩm quyền thẩm định và quyết định đầu tư dự án**

1. Đối với dự án nhà ở sinh viên:

a) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư các dự án nhà ở sinh viên tập trung, các dự án nhà ở trong khuôn viên của các cơ sở đào tạo sử dụng vốn ngân sách nhà nước có trong danh mục dự án đã được Bộ Xây dựng tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị đầu mối tổ chức thẩm định các dự án này.

- Cơ quan chủ quản của cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang giao cho đơn vị hoặc cơ quan chuyên môn trực thuộc là đơn vị đầu mối tổ chức thẩm định trước khi quyết định đầu tư các dự án nhà ở sinh viên của các cơ sở đào tạo đó.

b) Dự án sử dụng các nguồn vốn khác:

Doanh nghiệp đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án.

2. Dự án nhà ở cho công nhân và nhà ở thu nhập thấp:

Doanh nghiệp đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án.

**Điều 4. Trình tự triển khai dự án**

Việc triển khai các dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo trình tự sau:

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

a) Người quyết định đầu tư xác định và giao chủ đầu tư các dự án nhà ở theo quy định tại Điều 2 Thông tư này.

b) Chủ đầu tư lập tờ trình đề nghị UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (trừ dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước). Tờ trình đề nghị và mẫu chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu tại Phụ lục số 1 của Thông tư này.

c) Chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

d) Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án.

2. Giai đoạn thực hiện đầu tư:

a) Chủ đầu tư thực hiện thủ tục xin giao đất hoặc thuê đất để thực hiện dự án.

b) Thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) :

- Đối với dự án nhà ở sinh viên và dự án nhà ở công nhân của các khu công nghiệp đã hình thành, UBND cấp tỉnh tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Đối với dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành, chủ đầu tư cấp I tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Đối với dự án nhà ở thu nhập thấp, chủ đầu tư cấp I dự án khu đô thị mới, khu nhà ở tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

c) Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng.

d) Nhà thầu tiến hành khảo sát xây dựng, chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

đ) Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công – dự toán trình chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt.

e) Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng thi công xây dựng.

g) Nhà thầu thực hiện thi công xây dựng công trình.

3. Kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng:

a) Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng.

b) Chủ đầu tư tổ chức lập quyết toán vốn đầu tư trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

c) Chủ đầu tư xây dựng phương án và giá cho thuê nhà ở sinh viên (đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước), giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án được đầu tư bằng ngân sách nhà nước do UBND cấp tỉnh quy định.

Đối với dự án nhà ở thu nhập thấp, chủ đầu tư xây dựng phương án và duyệt giá bán, cho thuê, cho thuê mua sau khi đã được UBND cấp tỉnh thẩm định.

d) Nhà thầu thực hiện bảo hành; đơn vị quản lý, vận hành thực hiện bảo trì công trình.

## **CHƯƠNG II**

### **LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

#### **Điều 5. Lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Căn cứ để lập dự án:

Chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Nếu chủ đầu tư không có đủ điều kiện năng lực thì thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực để lập dự án xây dựng nhà ở theo hướng dẫn tại Điều này.

a) Phân loại, phân nhóm dự án:

Dự án nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp và dự án

nhà ở cho người thu nhập thấp được phân loại và phân nhóm theo quy định tại Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

b) Đối với nhà ở sinh viên:

Dự án nhà ở sinh viên được lập căn cứ vào các yếu tố sau:

- Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước: căn cứ vào danh mục dự án có trong kế hoạch phát triển nhà ở sinh viên đã được Bộ Xây dựng tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển nhà ở sinh viên của địa phương, Bộ, ngành, cơ sở đào tạo....

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh nơi có dự án (trừ dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước).

c) Đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp:

Dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp được lập căn cứ vào:

- Quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng đô thị, chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển hạ tầng khu công nghiệp.

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

d) Đối với nhà ở thu nhập thấp:

Dự án nhà ở thu nhập thấp được lập căn cứ vào:

- Quy hoạch xây dựng đô thị, chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Nhu cầu thực tế và điều kiện, đặc điểm của địa phương.

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

đ) Ngoài các căn cứ nêu tại điểm a, b, c, d nêu tại khoản này, khi lập các dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở thu nhập thấp còn phải căn cứ vào quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định tại Thông tư này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

2. Nội dung dự án:

a) Phần thuyết minh:

Phần thuyết minh của dự án phải nêu được những nội dung chủ yếu sau:

- Căn cứ lập dự án: nêu rõ các căn cứ trên cơ sở hướng dẫn tại khoản 1 Điều này.

- Địa điểm xây dựng: nêu rõ địa điểm, vị trí xây dựng dự án.

- Nhu cầu sử dụng đất: căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng, các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và hướng dẫn của Thông tư này để xác định nhu cầu sử dụng đất cho dự án.

- Mô tả quy mô, diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình thuộc dự án.

- Các giải pháp thực hiện:

+ Phương án giải phóng mặt bằng (nếu khu vực dự án chưa được giải phóng mặt bằng).

+ Phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng cơ sở (nếu có): bao gồm hỗ trợ các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Phương án kiến trúc: nêu sự phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và cảnh quan nơi xây dựng công trình.

+ Phương án quản lý, vận hành, khai thác dự án: nêu rõ các hình thức bán, cho thuê, thuê mua.

+ Tiến độ thực hiện dự án: phân rõ giai đoạn đầu tư, thời gian, tiến độ thực hiện từng giai đoạn.

+ Hình thức quản lý dự án: áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án hay hình thức thuê tư vấn quản lý dự án.

+ Tổng mức đầu tư: xác định theo quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (hiện tại là Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình) và các quy định khác có liên quan về thiết kế, tiêu chuẩn sử dụng vật liệu xây dựng, hướng dẫn về suất vốn đầu tư;...

- Nguồn vốn thực hiện: nêu rõ nguồn vốn ngân sách nhà nước trung ương, địa phương; vốn vay ưu đãi; vốn của nhà đầu tư;...

- Các hỗ trợ và các ưu đãi khác.

b) Phần thiết kế cơ sở:

- Phần thuyết minh:

Phần thuyết minh của thiết kế cơ sở phải nêu được những nội dung chủ yếu sau:

+ Tóm tắt địa điểm; vị trí, quy mô các hạng mục công trình; việc kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án và với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

+ Phương án thiết kế; tổng mặt bằng: được áp dụng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất = 1,5 lần của quy chuẩn xây dựng (tùy thuộc vào địa phương, khu vực xây dựng công trình để xác định cho phù hợp với điều kiện cụ thể).

+ Tiêu chuẩn diện tích ở (bao gồm cả diện tích phụ):

\* Đối với nhà ở sinh viên: tối thiểu  $4\text{m}^2$ /sinh viên; tối đa 8 sinh viên/phòng.

\* Đối với nhà ở công nhân: tối thiểu  $5\text{m}^2$ /người; tối đa 8 người/căn hộ.

\* Đối với nhà ở thu nhập thấp: tối đa không quá  $70\text{m}^2$ /căn hộ.

+ Hệ số sử dụng (diện tích sử dụng: bao gồm diện tích ở + diện tích các khu chức năng khác/diện tích sàn xây dựng) cho các loại nhà ở từ 0,7 – 0,8.

+ Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu: áp dụng tiêu chuẩn trong nước là chính.

+ Áp dụng tiêu chuẩn vật liệu xây dựng trung bình sản xuất trong nước.

- Phần bản vẽ:

Gồm các bản vẽ chủ yếu sau:

- Bản vẽ tổng mặt bằng của dự án.

- Bản vẽ phương án kiến trúc của các công trình chính.

- Bản vẽ đấu nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án.

### **Điều 6. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Chủ đầu tư trình hồ sơ dự án tới người có thẩm quyền quyết định đầu tư để thẩm định, phê duyệt. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt bao gồm:

a) Tờ trình thẩm định dự án theo mẫu tại Phụ lục số 2 Thông tư này;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

2. Đơn vị đầu mối được người quyết định đầu tư giao thẩm định dự án nêu tại Điều 3 Thông tư này có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án để trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

3. Trong quá trình thẩm định dự án, đơn vị đầu mối tổ chức họp để lấy ý kiến của Sở Xây dựng về thiết kế cơ sở (trường hợp Sở Xây dựng là chủ đầu tư thì không phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở) và ý kiến của các cơ quan khác có liên quan tới cấp điện; cấp, thoát nước; phòng cháy chống cháy ;...Đơn vị đầu mối phải gửi hồ sơ dự án tới các cơ quan có liên quan ít nhất 10 ngày làm việc trước khi tổ chức họp. Ý kiến của các cơ quan tại cuộc họp là ý kiến chính thức về dự án và được lập thành biên bản.

### **Điều 7. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

Nội dung thẩm định dự án của đơn vị đầu mối gồm:

1. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi về:

a) Nguồn vốn và khả năng huy động vốn thực hiện dự án.

b) Khả năng giải phóng mặt bằng (nếu chưa có mặt bằng).

c) Khả năng cấp điện, cấp nước,...

2. Xem xét hiệu quả kinh tế của dự án (trừ nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước).

3. Xem xét thiết kế cơ sở:

a) Sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan khu vực dự án;

b) Sự hợp lý về đấu nối hạ tầng kỹ thuật;

c) Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế;

d) Điều kiện năng lực của tư vấn lập dự án và thiết kế cơ sở.

Trường hợp áp dụng thiết kế mẫu thì không phải xem xét về thiết kế cơ

sở.

### **Điều 8. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

Đơn vị đầu mối trình hồ sơ dự án tới người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

1. Hồ sơ trình phê duyệt dự án bao gồm:

a) Tờ trình phê duyệt theo mẫu tại Phụ lục số 3 Thông tư này;

b) Hồ sơ trình thẩm định dự án và các tài liệu bổ sung của chủ đầu tư (nếu có) nêu tại Điều 6 Thông tư này;

c) Biên bản cuộc họp thẩm định dự án nêu tại khoản 3 Điều 6 Thông tư này;

2. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở được lập theo mẫu tại Phụ lục số 4 Thông tư này.

### **Điều 9. Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Thời gian lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước tối đa 20 ngày làm việc.

2. Thời gian thẩm định, phê duyệt các loại dự án nhà ở tối đa 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

### **Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật công trình nhà ở**

1. Những công trình xây dựng nhà ở có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất) thì không lập dự án đầu tư xây dựng mà chỉ cần lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật.

2. Trình tự, nội dung lập, thẩm định, thẩm quyền phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng và các quy định tại Thông tư này.

## **CHƯƠNG III**

### **THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

#### **Điều 11. Thiết kế xây dựng công trình nhà ở**

1. Đối với các dự án xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp thực hiện thiết kế 2 bước là thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

2. Trường hợp dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước có áp dụng thiết kế mẫu hoặc các công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật thì thực hiện thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công.

3. Chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công theo quy định của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

4. Thời gian thực hiện thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước tối đa 30 ngày làm việc.



5. Thời gian thẩm định, phê duyệt thiết kế thiết kế bản vẽ thi công tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

### **Điều 12. Giấy phép xây dựng**

Đối với các dự án nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này, sau khi phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công chủ đầu tư được thi công xây dựng công trình mà không phải xin giấy phép xây dựng. Trước khi khởi công xây dựng ít nhất 7 ngày, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương biết.

### **Điều 13. Lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng và thi công xây dựng**

1. Đối với các dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư được tự thực hiện dự án khi có đủ điều kiện năng lực hoặc được chỉ định tổ chức tư vấn lập dự án, thiết kế, giám sát thi công xây dựng, cung cấp vật tư thiết bị và thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực để đàm phán trực tiếp và ký kết hợp đồng.

Nếu áp dụng hình thức chỉ định thầu thì giá trị hợp đồng tư vấn giảm tối đa không quá 5%; hợp đồng cung ứng thiết bị, hàng hoá, thi công xây dựng được xác định giảm tối đa không quá 2% so với dự toán được phê duyệt.

2. Đối với các dự án sử dụng các nguồn vốn khác chủ đầu tư tự thực hiện dự án nếu có đủ điều kiện năng lực hoặc tự quyết định hình thức để lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực thực hiện dự án.

3. Khuyến khích áp dụng hình thức chỉ định nhà thầu có đủ điều kiện năng lực thực hiện tổng thầu EPC.

4. Ký kết hợp đồng: Hình thức ký kết hợp đồng thực hiện các công việc của dự án do chủ đầu tư quyết định lựa chọn trên cơ sở thoả thuận với nhà thầu.

5. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước áp dụng hình thức chỉ định thầu thì thời gian thực hiện các thủ tục và đàm phán ký kết hợp đồng tối đa là 20 ngày làm việc.

### **Điều 14. Quản lý thi công xây dựng**

1. Trong quá trình thi công xây dựng, các chủ thể thực hiện việc quản lý chất lượng xây dựng, khối lượng, tiến độ, an toàn, vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 12/2009/NĐ-CP, Nghị định 209/2004/NĐ-CP, Nghị định 49/2008/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

2. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được tổ chức tư vấn độc lập với chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện kiểm định, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng theo quy định hiện hành trước khi đưa công trình vào sử dụng.

### **Điều 15. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án nhà ở được xác định theo quy định của Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và các văn bản hướng dẫn.

Trường hợp chỉ định nhà thầu thực hiện tổng thầu EPC các dự án nhà ở

sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước, khi thương thảo hợp đồng, giá hợp đồng có thể tạm xác định trên cơ sở giá trị tổng mức đầu tư được duyệt. Giá hợp đồng tổng thầu EPC sẽ được xác định chính thức trên cơ sở giá trị dự toán của các công trình trong dự án, nhưng không vượt tổng mức đầu tư đã được duyệt.

2. Việc tạm ứng, thanh toán được thực hiện theo quy định của pháp luật và các điều khoản thoả thuận trong hợp đồng.

3. Việc quyết toán vốn đầu tư thực hiện theo quy định hiện hành.

### **Điều 16. Các hình thức quản lý dự án**

1. Hình thức QLDA do người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án căn cứ vào quy mô, tính chất của dự án và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư.

2. Các mô hình QLDA, chức năng, nhiệm vụ của Ban quản lý dự án hoặc tư vấn QLDA được thực hiện theo quy định của Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và hướng dẫn của Thông tư 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng.

## **CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 17. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:**

1. Tổng hợp danh mục dự án nhà ở sinh viên sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo báo cáo của các Bộ, ngành và UBND cấp tỉnh, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Chủ trì, phối hợp cùng các Bộ, ngành và UBND cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp giai đoạn 2009-2015 trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở thu nhập thấp, tổng hợp tình hình thực hiện và đề xuất cơ chế để tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 18. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:**

1. Xây dựng và phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện các dự án nhà ở sinh viên của các cơ sở đào tạo không phân biệt cơ quan quản lý, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn.

2. Chỉ đạo thực hiện Chương trình đầu tư xây dựng các loại nhà ở trên địa bàn thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

3. Định kỳ 3 tháng, 6 tháng, 1 năm báo cáo tình hình thực hiện, những vướng mắc và đề xuất ý kiến kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết hoặc đề Bộ Xây dựng tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét giải quyết.

**Điều 19. Các Bộ, ngành liên quan có trách nhiệm:**

1. Xây dựng và phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện các dự án nhà ở sinh viên của các cơ sở đào tạo thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư.

2. Phối hợp với UBND cấp tỉnh chỉ đạo thực hiện các dự án nhà ở sinh viên thuộc các cơ sở đào tạo thuộc quyền quản lý theo hướng dẫn của Thông tư này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

3. Định kỳ 6 tháng, 1 năm báo cáo tình hình thực hiện, những vướng mắc và đề xuất ý kiến kịp thời với Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết hoặc đề Bộ Xây dựng tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét giải quyết.

**Điều 20. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2009.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Trần Nam**

## PHỤ LỤC 1 (mẫu 1)

Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp

Tên cơ quan chủ quản: **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TỜ TRÌNH XIN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
Dự án đầu tư xây dựng nhà ở....(*ghi tên dự án*)

Kính gửi : (*UBND tỉnh/thành phố*)

Căn cứ .....

1. Tên cơ quan chủ quản:
2. Địa chỉ cơ quan, đơn vị :
3. Số điện thoại liên lạc: Fax:
4. Làm Tờ trình (UBND tỉnh/thành phố):
5. Xin được đầu tư dự án: (*tên dự án*)
6. Tại: (*địa điểm dự án*)
7. Dự kiến quy mô chiếm đất:
8. Diện tích đất xây dựng:
9. Diện tích sàn xây dựng (*cho mỗi loại công trình*) :
10. Quy mô dự án: (*số phòng, căn hộ, diện tích sử dụng....*)
11. Mật độ xây dựng:
12. Hệ số sử dụng đất:
13. Hệ số xây dựng:
14. Giải trình năng lực tài chính, kinh nghiệm quản lý đầu tư, xây dựng:
15. Các vấn đề khác:

Đề nghị (*UBND tỉnh/thành phố*) chấp thuận cho phép (*tên cơ quan chủ quản đầu tư*) đầu tư dự án này. Nếu được (*UBND tỉnh/thành phố*) chấp thuận, (*tên cơ quan chủ quản đầu tư*) sẽ tiến hành tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định.

....., Ngày .....tháng.....năm.....

**Nơi nhận**

- Như trên
- Lưu

Cơ quan chủ quản đầu tư  
(ký tên, đóng dấu)

## PHỤ LỤC 1 (mẫu 2)

Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp

UBND tỉnh/thành phố:

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

*V/v Chấp thuận  
chủ trương đầu tư*

....., Ngày .....tháng.....năm.....

Kính gửi: *(tên cơ quan chủ quản đầu tư đề nghị đầu tư dự án)*

Sau khi nghiên cứu, xem xét Tờ trình của ..... đề nghị được đầu tư dự án.....

Căn cứ .....

UBND tỉnh/ thành phố chấp thuận về nguyên tắc cho phép.....nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng dự án.....với các tiêu chí sau :

1. Tên cơ quan chủ quản đầu tư :
2. Tên dự án:
3. Địa điểm xây dựng:
4. Vị trí khu đất dự án:
5. Diện tích đất dự án:
6. Diện tích xây dựng:
7. Mật độ xây dựng:
8. Hệ số sử dụng đất:
9. Hệ số xây dựng:
10. Các chỉ tiêu và yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:
11. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn:
12. Đối tượng mua, thuê, thuê mua:
13. Tổng mức đầu tư:
14. Nguồn vốn:
15. Các đề xuất, kiến nghị:
16. Những vấn đề khác:

TM. UBND tỉnh/thành phố  
*(Ký tên)*

## PHỤ LỤC SỐ 2

Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp

Chủ đầu tư  
Số:

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

### TỜ TRÌNH THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (nhà ở.....)

Kính gửi: *(cơ quan quyết định đầu tư)*

- Căn cứ Nghị định số... ngày... của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Chủ đầu tư trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng nhà ở ..(*nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân hay nhà ở thu nhập thấp*)..... với các nội dung chính sau:

1. Tên dự án:
2. Chủ đầu tư:
3. Tổ chức tư vấn lập dự án:
4. Chủ nhiệm lập dự án:
5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:
7. Địa điểm xây dựng:
8. Diện tích sử dụng đất:
9. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):
10. Loại, cấp công trình:
11. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):
12. Tổng mức đầu tư của dự án:

Tổng cộng:

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:
- Chi phí thiết bị:
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):
- Chi phí khác:
- Chi phí dự phòng:

13. Nguồn vốn đầu tư:

14. Hình thức bán, cho thuê, thuê mua:

15. Giá bán, cho thuê, thuê mua:

16. Hình thức quản lý dự án:

17. Thời gian thực hiện dự án:

18. Các ưu đãi, cơ chế đặc thù:

19. Các nội dung khác:

20. Kết luận:

Chủ đầu tư trình..(cơ quan thẩm quyền quyết định đầu tư).... thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án .....

**Nơi nhận:**

- Như trên,
- Lưu:

**Chủ đầu tư**

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

## PHỤ LỤC SỐ 3

Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp

Cơ quan thẩm định dự án

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

Số:

....., ngày ..... tháng ..... năm

### TỜ TRÌNH

#### **Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng**

(tên dự án nhà ở) .....

**Kính gửi:** (cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư)

(Cơ quan thẩm định) ..... đã nhận được Tờ trình thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở (sinh viên, công nhân, thu nhập thấp) số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... của .....

- Căn cứ Nghị định số ..... ngày ..... của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Căn cứ .....

- Căn cứ Thông tư số ..... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1. Sau khi thẩm định, (cơ quan thẩm định) báo cáo kết quả thẩm định dự án như sau:

a) Tên dự án : ..... Loại dự án: (nhà ở sinh viên,...)

b) Chủ đầu tư:

c) Địa điểm xây dựng:

d) Diện tích chiếm đất:

2. Tính pháp lý của hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

a) Căn cứ để lập dự án :

b) Nhà thầu tư vấn lập dự án:

c) Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

d) Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng:

đ) Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

e) Hồ sơ dự án trình thẩm định gồm:



g) Các văn bản pháp lý liên quan: (*giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản giao chủ đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Biên bản cuộc họp với các ngành,...*)

3. Tóm tắt những nội dung chính của dự án: (*như nội dung của Tờ trình thẩm định, phê duyệt dự án của chủ đầu tư*)

4. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan:

5. Nhận xét, đánh giá về nội dung dự án:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư :

b) Sự phù hợp với qui hoạch:

c) Sự phù hợp với danh mục dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh (nếu có)

d) Loại, cấp công trình:

đ) Sự tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng

e) Sự hợp lý của thiết kế với Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của Thông tư này

g) Sự phù hợp của phương án thiết kế kiến trúc với quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

h) Phương án khai thác, vận hành dự án: các phương án bán, cho thuê, thuê mua,...

i) Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng chống cháy, nổ

k) Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)

l) Tổng mức vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư, khả năng huy động vốn, phương án hoàn trả đối với các dự án có yêu cầu thu hồi vốn, các chỉ tiêu tài chính. Phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội.

m) Thời gian xây dựng, phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện

6. Những đề xuất của chủ đầu tư:

7. Đánh giá tổng thể về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

8. Những tồn tại của dự án; trách nhiệm và thời hạn xử lý:

9. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị (*cơ quan quyết định đầu tư*) xem xét phê duyệt dự án (hoặc không phê duyệt dự án). Nếu phê duyệt, hay không phê duyệt thì phải thông báo cho chủ đầu tư được biết.

**Thủ trưởng cơ quan, đơn vị thẩm định dự**

**án**

**Nơi nhận:**

(*Ký tên, đóng dấu*)

- ....

- Lưu..

## PHỤ LỤC SỐ 4

Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp

Cơ quan phê duyệt  
Số:

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

### QUYẾT ĐỊNH CỦA...

Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng  
(tên dự án nhà ở) .....

(Tên cá nhân/cơ quan phê duyệt)

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của.....;  
- Căn cứ Nghị định số ..... ngày ..... của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Căn cứ Thông tư số ..... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Căn cứ .....

Sau khi xem xét Tờ trình phê duyệt dự án nhà ở .....của (cơ quan thẩm định) báo cáo kết quả thẩm định dự án

Xét đề nghị của... tại Tờ trình số... ngày... và báo cáo kết quả thẩm định dự án của....,

### Quyết định :

**Điều 1.** Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở..... với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án:
2. Chủ đầu tư:
3. Tổ chức tư vấn lập dự án:
4. Chủ nhiệm lập dự án:
5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:
7. Địa điểm xây dựng:
8. Diện tích sử dụng đất:

9. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

10. Loại, cấp công trình:

11. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):

12. Tổng mức đầu tư của dự án:

Tổng mức:

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:

- Chi phí, thiết bị:

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):

- Chi phí khác:

- Chi phí dự phòng:

13. Nguồn vốn đầu tư :

14. Giá bán, thuê, cho thuê mua,...

15. Hình thức quản lý dự án :

16. Thời gian thực hiện dự án :

17. Các ưu đãi:

18. Các nội dung khác :

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 3,
- Các cơ quan có liên quan
- Lưu:

**Cơ quan phê duyệt**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*