|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ** | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc |
| Số: /UBND-XD  V/v quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế | *Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2020* |

**DỰ THẢO**

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;

- Sở Du lịch;

- Cục Thuế tỉnh;

- UBND các huyện, các thị xã Hương Thủy,

Hương Trà và thành phố Huế;

- Ban Quản lý Khu Kinh tế, Công nghiệp tỉnh;

- Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh.

Ngày 03/9/2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn số 4308/BXD-HĐXD về việc quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế.

Bộ Xây dựng cũng đã ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có các quy định cho loại hình bất động sản này, cụ thể:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, trong đó đã yêu cầu đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng: *“dân số dự báo, xác định phải bao gồm dân số vãng lai tại các khu đất ở và các khu đất xây dựng các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có)”*; *“Quy hoạch các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả các dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.”*

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD có quy định đối với với nhà chung cư hỗn hợp có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú: *“dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất cho toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng”*.

Về vấn đề này, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nào có bố trí các loại hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng; chỉ có nhà ở thương mại liên kế (Shophouse) nằm trong nhà chung cư của một số dự án đang triển khai như: Khu văn phòng và nhà ở tại lô LK2, thuộc khu A, Đô thị mới An Vân Dương do Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Điền Vital làm chủ đầu tư; Tổ hợp Thương mại, Shophouse, Chung cư thương mại Toyota Huế tại lô C, Khu đô thị Phú Mỹ An, phường An Đông, thành phố Huế do Công ty Cổ phần Toyota Huế làm chủ đầu tư...

Tuy nhiên, để triển khai thực hiện tốt công tác quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh, vận hành đối với loại hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế trong thời gian tới theo ý kiến chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Công văn nêu trên, UBND tỉnh giao các Sở, Ban, Ngành; UBND các huyện, các thị xã và thành phố Huế: Tiếp tục triển khai thực hiện nghiêm các văn bản chỉ đạo của các Bộ, Ngành trung ương về vấn đề này; đồng thời, chủ động rà soát theo các lĩnh vực quản lý, nhiệm vụ được giao, kịp thời tham mưu, đề xuất các nội dung về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị, sử dụng đất đai, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu:

**1. Đối với Sở Xây dựng**

a) Đề xuất kịp thời các nội dung về kiến trúc, quy hoạch xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ được giao. Kiểm soát về chức năng sử dụng đất, khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong quá trình lập, thẩm định, trình phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng, giải quyết thủ tục về quy hoạch xây dựng các dự án đầu tư xây dựng có các loại hình căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và các quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Đặc biệt, kiểm soát các dự án, công trình có nhu cầu chuyển đổi các chức năng không phải nhà ở thành nhà ở, thận trọng xem xét khi tham mưu, báo cáo UBND tỉnh, xem xét giải quyết các thủ tục về kiến trúc, quy hoạch xây dựng;

b) Khi thực hiện công tác thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, Sở Xây dựng phải kiểm tra, rà soát kỹ các cơ sở pháp lý về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư, đánh giá việc tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đặc biệt là các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế mới được ban hành; trường hợp còn thông tin chưa rõ liên quan đến dân số của chức năng lưu trú, khả năng đáp ứng hạ tầng khu vực thì Sở Xây dựng phải có văn bản gửi cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng của địa phương để được làm rõ. Thông báo kết quả thẩm định sẽ gửi đồng thời đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý trong quá trình dự án được triển khai xây dựng và khai thác sử dụng.

**2. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Triển khai theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/2/2020 về việc hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở và các văn bản hướng dẫn khác, các quy định hiện hành có liên quan;

b) Rà soát các dự án đầu tư đã được phê duyệt và việc thực hiện giao đất, cho thuê đất của từng dự án để xác định mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đủ điều kiện thì thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và không làm thay đổi quy mô, mục tiêu, quy hoạch xây dựng của dự án;

c) Phối hợp với các sở, ngành và các đơn vị liên quan thực hiện các nội dung, thủ tục liên quan theo đúng quy định.

**3. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của nhà đầu tư trong quá trình thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng có chức năng căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế;

b) Kiểm soát chặt chẽ các dự án đề xuất chuyển đổi các chức năng không phải nhà ở thành nhà ở trên địa bàn tỉnh đảm bảo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

**4. Đối với Sở Du lịch**

a) Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra các hoạt động kinh doanh loại hình công trình căn hộ lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng; kịp thời ngăn chặn, xử lý các hoạt động kinh doanh bất thường, trái quy định;

b) Thực hiện quản lý, kiểm soát các hoạt động kinh doanh căn hộ lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng đảm bảo phù hợp quy hoạch phát triển du lịch của tỉnh, tuân thủ Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành tại Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 và các quy định hiện hành có liên quan.

**5. Đối với Cục Thuế tỉnh**

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thông báo với các nhà đầu tư về các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ phải nộp khi nhà đầu tư thực hiện chuyển quyền sử dụng đất;

b) Theo dõi, kiểm tra và đôn đốc các nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước theo quy định.

**6. UBND các huyện, các thị xã: Hương Thủy, Hương Trà và thành phố Huế; Ban Quản lý Khu Kinh tế, Công nghiệp tỉnh; Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh**

a) Tổ chức quản lý, kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng, quá trình thực hiện, khai thác dự án bất động sản nói chung, dự án có chức năng căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế nói riêng trên địa bàn quản lý;

b) Chịu trách nhiệm trong thực hiện việc quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc thuộc thẩm quyền theo phân cấp, đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý được phê duyệt, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định pháp luật có liên quan./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Kính gửi;  - CT và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;  - VP: CVP và các PCVP;  - Lưu: VT, XD.  **SỞ XÂY DỰNG**  **Trình ký** | **TM.ỦY BAN NHÂN DÂN** |