

Số: 17 /2019/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 22 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC- BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 51/TTr-SXD ngày 17 tháng 6 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2019 và thay thế Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ↓

- Như Điều 3;
- VP Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP Đoàn ĐBQH tỉnh;
- VP HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, Trung tâm Thông tin, các phòng;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Thu Hà

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 17 /2019/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới (điểm dân cư nông thôn) (sau đây gọi tắt là dự án) không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, bao gồm: quy định về thẩm quyền, phân công trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị; trình tự thực hiện; lập và công bố danh mục dự án, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; chấp thuận đầu tư; xác định giá đất; giám sát thực hiện và quyết toán dự án.

2. Những nội dung khác không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý, thực hiện dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại Khoản 1, Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh

1. Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, báo cáo đánh giá tác động môi trường; chấp thuận đầu tư dự án.

b) Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; Phê duyệt giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư.

b) Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 4. Phân công trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị

1. Sở Xây dựng

a) Tổng hợp danh mục dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 và Khoản 1, Điều 9 Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi tắt là Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND).

c) Chủ trì thẩm định chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị; hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình.

d) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Tổ chức công bố danh mục dự án sau khi đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư dự án, kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

c) Thực hiện các hoạt động giám sát đầu tư; giám sát hoạt động đấu thầu; giám sát nghĩa vụ của bên mời thầu và nhà đầu tư theo quy định tại hợp đồng dự án.

d) Giám sát việc đàm phán, ký kết và triển khai thực hiện hợp đồng dự án.

đ) Xây dựng kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

e) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

3. Sở Tài chính

a) Tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng dự án.

b) Hướng dẫn nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện các nghiệp vụ về quản lý, sử dụng tài sản công được chuyển giao.

c) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp với các ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp danh mục dự án thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (đối với các dự án nằm trong ranh giới của quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt thì phải phù hợp với chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị được duyệt, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện).

b) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định

thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện về trình tự, thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

d) Chủ trì xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

đ) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tổ chức lập chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị trên địa bàn, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở xác định danh mục các dự án theo lộ trình, kế hoạch 05 năm và hằng năm.

b) Tổ chức thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 và Khoản 3, Điều 9 Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND.

c) Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đầu tư gửi Sở Xây dựng tổng hợp (đối với các dự án nằm trong ranh giới của quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt thì phải phù hợp với chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị được duyệt).

d) Lập đề xuất chủ trương đầu tư dự án, danh mục dự án thu hồi đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án.

e) Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn.

g) Là bên mời thầu, lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đề xuất nhà đầu tư trúng thầu. Trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn từ hai đơn vị cấp huyện trở lên thì bên mời thầu để lựa chọn nhà đầu tư là Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có tỷ trọng diện tích đất thực hiện dự án lớn nhất.

h) Được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền đàm phán, ký kết hợp đồng dự án; thực hiện quản lý, giám sát toàn diện trong quá trình thực hiện hợp đồng dự án; quản lý các công trình hạ tầng sau khi nhận bàn giao từ chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

i) Hàng năm rà soát, đề xuất kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách Nhà nước gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

6. Chủ đầu tư dự án

a) Chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án, kinh doanh và chuyển giao; nghiêm cấm các hành vi trái quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác có liên quan.

b) Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

c) Trước khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư trúng thầu phải cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định với giá trị bằng 2% tổng mức đầu tư dự án (gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng dự án). Thời hạn cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tối đa 15 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

d) Có trách nhiệm bố trí kinh phí để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo từng giai đoạn, phân kỳ đầu tư của dự án.

đ) Tổ chức lập, thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng công trình và thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định; Gửi hồ sơ dự toán đã phê duyệt đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân cấp huyện để theo dõi, quản lý.

e) Được thông tin, giải trình, đề xuất, kiến nghị về giá đất, phương án tài chính với Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi Hội đồng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được bảo lưu đề xuất, kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền để xem xét.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Trình tự thực hiện dự án

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

2. Phê duyệt danh mục dự án cần thực hiện đầu tư.

3. Lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

4. Phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất.

5. Phê duyệt, công bố danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

6. Thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng thực hiện dự án.

7. Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập, thẩm định và chấp thuận đầu tư đầu tư dự án; Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; giao đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình, cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, có thể thực hiện tuần tự hoặc thực hiện đồng thời, kết hợp, xen kẽ các công việc nêu tại khoản này.

8. Tổ chức thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.
9. Nghiệm thu, quyết toán, chuyển giao quản lý công trình thuộc dự án.

Điều 6. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án

1. Định kỳ 6 tháng 1 lần (vào trước ngày 01 tháng 3 và trước ngày 01 tháng 9 hằng năm), Ủy ban nhân dân cấp huyện lập danh mục dự án cần thực hiện đầu tư, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân tỉnh phê duyệt.

Căn cứ danh mục dự án được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập hồ sơ trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư của các dự án.

Căn cứ chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp danh mục dự án thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua hàng năm hoặc điều chỉnh, bổ sung tại kỳ họp Hội đồng nhân dân giữa kỳ trong năm. Những dự án thực hiện trên địa bàn từ hai đơn vị cấp huyện trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tách phần diện tích đất thuộc quyền quản lý để trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt tổng diện tích cần thu hồi để thực hiện dự án. Căn cứ danh mục các dự án thu hồi đất được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện.

2. Trước khi trình phê duyệt, công bố danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì khu đất thực hiện dự án phải đảm bảo điều kiện sau:

- a) Phù hợp quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn.
- b) Có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
- c) Có trong danh mục dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.
- d) Thuộc danh mục dự án thu hồi đất được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua và có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được phê duyệt.

3. Căn cứ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này, Sở Xây dựng tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân tỉnh phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Bên mời thầu thực hiện công bố công khai thông tin theo quy định của pháp luật. Nội dung công bố, bao gồm:

- a) Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án, tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án, sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn, tiến độ đầu tư.
- b) Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, mục đích sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, hiện trạng khu đất.
- c) Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.
- d) Thời hạn tổ chức đấu thầu.
- đ) Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án.
- e) Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 7. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Khi lập hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, bên mời thầu quy định cách xác định giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m_3). Giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai và là giá trị tối thiểu nhà đầu tư phải cam kết nộp ngân sách nhà nước không điều kiện. Công thức xác định giá trị m_3 được xác định như sau:

$$m_3 = H \times \text{Tiền sử dụng đất của dự án}$$

Trong đó:

H là trị số định mức tối thiểu tính theo tỷ lệ phần trăm (%) và được quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu; tùy thuộc vào từng vị trí thực hiện dự án, lợi thế thương mại của khu đất nhưng không thấp hơn 3%. Trong quá trình thẩm định hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan thẩm định trị số định mức tối thiểu H do bên mời thầu đề xuất.

Tiền sử dụng đất của dự án được tính tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và xác định theo quy định tại Điều 11 Quy định này.

Khi tham gia đấu thầu, nhà đầu tư phải đề xuất giá trị H không thấp hơn giá trị quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Trên cơ sở trị số H của nhà đầu tư trúng thầu, Sở Tài chính xác định giá trị m_3 và chuyển cho Cơ quan thuế để thông báo cho nhà đầu tư cùng với thời điểm nộp tiền sử dụng đất; thời hạn nộp tiền vào ngân sách Nhà nước thực hiện theo thời hạn nộp tiền sử dụng đất.

Điều 8. Thẩm định và chấp thuận đầu tư

1. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án:

a) Nội dung hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 và Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

b) Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên, được thực hiện phân kỳ đầu tư trong hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án để làm cơ sở thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, lập, thẩm định thiết kế dự toán và tính thu tiền sử dụng đất theo từng phân kỳ đầu tư nhưng tổng thời gian thực hiện các phân kỳ không quá 7 năm.

Việc phân kỳ đầu tư phải đảm bảo nguyên tắc: Trong mỗi phân kỳ phải xây dựng đồng bộ các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; xác định sơ bộ về chi phí đầu tư và hiệu

quả tài chính của từng phân kỳ làm cơ sở để nghiệm thu và hạch toán toàn bộ dự án, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo từng phân kỳ đầu tư.

Cho phép các chủ đầu tư thực hiện gói đầu phân kỳ đầu tư tiếp theo để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở giá trị khối lượng của phân kỳ trước đã thực hiện đạt 80% giá trị trở lên.

2. Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư. Trong quá trình tổ chức thẩm định, Sở Xây dựng đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập tổ công tác gồm lãnh đạo và chuyên viên các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, do lãnh đạo Sở Xây dựng làm tổ trưởng để giúp Sở Xây dựng tổ chức thẩm định, làm cơ sở để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận đầu tư. Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

3. Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư.

4. Sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư phải hoàn chỉnh dự án, thẩm định và ra quyết định đầu tư theo quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Quyết định đầu tư dự án phải tuân thủ các nội dung trong quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án.

Điều 9. Căn cứ, thời điểm xác định giá đất

1. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định giao đất và được xác định dựa trên các căn cứ sau:

a) Đảm bảo theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013.

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

2. Thời điểm xác định giá đất:

a) Trong quá trình lập dự án đầu tư, chủ đầu tư thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá đất hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan tự xây dựng phương án giá đất làm cơ sở xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

b) Thời điểm xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nghĩa vụ tài chính về đất của chủ đầu tư phải thực hiện với Nhà nước) là tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chủ đầu tư.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập, trình Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 10. Hội đồng thẩm định và hồ sơ thẩm định phương án giá đất

1. Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập. Cơ quan thường trực Hội đồng là Sở Tài chính có trách nhiệm xây dựng Quy chế hoạt động của Hội đồng trình Chủ tịch Hội đồng phê duyệt. Hội đồng có nhiệm vụ thẩm định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất đến Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất, bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá đất;

b) Dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi tắt là Thông tư số 36/TT-BTNMT).

c) Bản đồ: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc tổng mặt bằng) kèm theo bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổng mặt bằng giao thông; Quyết định chấp thuận đầu tư, quyết định phê duyệt dự án; Thuyết minh dự án được duyệt.

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Điều 11. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Công thức xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, như sau:

$$P = \frac{DT - CP}{D} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}{D}$$

Trong đó:

a) P: Giá đất của thửa đất cần định giá.

b) D: Diện tích thửa đất cần định giá (diện tích đất ở, giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt).

c) DT: Tổng doanh thu phát triển giả định của dự án.

d) CP: Tổng chi phí phát triển ước tính của dự án.

đ) TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án; $TR_i =$ Tổng doanh thu / n .

e) C_i là chi phí năm thứ i của dự án.

g) r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân loại tiền vay Việt Nam đồng của 3 ngân hàng thương mại trên địa bàn để thực hiện dự án bất động sản, tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

h) n là số năm thực hiện dự án hoặc số năm thực hiện cho từng phân kỳ đầu tư (áp dụng cho các dự án có quy mô từ 20 ha trở lên quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 8 Quy định này); n được tính kể từ thời điểm có quyết định giao đất và được xác định như sau: quy mô sử dụng đất dưới 10ha thì n = 1 năm; từ 10 ha đến dưới 20 ha thì n = 2 năm; từ 20 ha trở lên thì n = 3 năm.

i) Tổng doanh thu được ước tính bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Giá đất ở để xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, được xác định bằng phương pháp so sánh trực tiếp, theo nguyên tắc phù hợp với giá đất ở phổ biến trên thị trường được chuyển nhượng thành công hoặc giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thời điểm gần nhất so với thời điểm lập phương án giá, nhưng không được thấp hơn giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất.

k) Tổng chi phí phát triển giả định ước tính của dự án, bao gồm:

Tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác, chi phí dự phòng theo quy định của pháp luật được xác định dựa trên suất đầu tư tối thiểu do Bộ Xây dựng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố.

Lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với (Tổng doanh thu phát triển giả định trừ đi Tổng chi phí phát triển ước tính không bao gồm lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư). Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định cụ thể như sau: 15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Bắc Giang và 20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện còn lại hoặc trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn từ hai huyện trở lên.

Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng được tính vào chi phí phát triển của dự án và bằng 1/2 số lãi vay được tính trong thời gian xây dựng, cụ thể:

$$\text{Lãi vay được tính trong thời gian xây dựng} = \text{Số vốn vay được tính lãi} \times \text{Lãi suất vay} \times \text{Thời gian tính lãi}$$

Trong đó:

Số vốn vay được tính lãi bằng tổng vốn đầu tư trừ đi số vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư và không quá 65% tổng mức đầu tư của dự án. Căn cứ phân kỳ vốn đầu tư qua các năm thực hiện dự án hoặc qua các năm thực hiện cho từng phân kỳ đầu tư, số vốn vay được tính lãi vay theo số tháng của từng năm phát sinh và được tính từ đầu năm.

$$\text{Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư} = \text{Tổng mức đầu tư của dự án} \times \text{Tỷ lệ \% vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư tại quyết định chấp thuận đầu tư dự án (tỷ lệ \% vốn tự có)}$$

Lãi suất vay ngân hàng được tính theo tỷ lệ lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 03 ngân hàng thương mại trên địa bàn tại thời điểm giao đất.

Thời gian được tính lùi là thời gian tính theo tháng, kể từ thời điểm (tháng) có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi hoàn thành hoặc kết thúc việc đầu tư xây dựng. Trong thời gian xây dựng, dự án có phát sinh doanh thu trong năm thì sử dụng doanh thu này để tính toán trừ phần gốc vay phát sinh cùng năm của dự án.

2. Giá đất tính tiền thuê đất:

Giá đất để tính tiền thuê đất với chủ đầu tư được xác định theo phương pháp quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, chương II Thông tư số 36/TT-BTNMT; Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá và các văn bản khác của Nhà nước có liên quan.

3. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp cụ thể:

a) Trường hợp toàn bộ đất có thu tiền sử dụng đất của dự án được giao cho chủ đầu tư cấp 1 thì mức thu tiền sử dụng đất của chủ đầu tư cấp 1 bằng mức thu tiền sử dụng đất của dự án.

b) Trường hợp đất có thu tiền sử dụng đất được giao một phần cho chủ đầu tư cấp 1, phần còn lại do Nhà nước trực tiếp quản lý thì không tính doanh thu của phần đất do Nhà nước quản lý vào tổng doanh thu của dự án, chỉ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê của diện tích đất giao cho chủ đầu tư.

c) Trường hợp chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất làm nhiều đợt (hoặc theo phân kỳ đầu tư của dự án) thì mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính toán xác định theo từng đợt (hoặc theo phân kỳ đầu tư của dự án) trên cơ sở hạch toán sơ bộ chi phí đầu tư theo từng phân kỳ.

Điều 12. Giám sát thực hiện dự án

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện được ủy quyền ký kết hợp đồng dự án với chủ đầu tư; chủ trì cùng các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tổ chức giám sát thường xuyên về tiến độ và chất lượng thực hiện dự án; có quyền yêu cầu nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục những tồn tại để bảo đảm chất lượng công trình cũng như các yêu cầu trong hợp đồng dự án đã được ký kết.

2. Trong quá trình đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, Ủy ban nhân dân cấp huyện thương thảo với chủ đầu tư ký hợp đồng gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của huyện, thành phố nơi có dự án; trường hợp Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, thành phố không đủ năng lực thì Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị nhà đầu tư ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành của tỉnh hoặc các đơn vị sự nghiệp công lập của các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có đủ năng lực để thực hiện giám sát thi công đối với các công trình chuyển giao cho Nhà nước đã được xác định trong nội dung dự án.

3. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình dự án.

Điều 13. Điều chỉnh giá trị tiền nộp ngân sách nhà nước và quyết toán dự án

1. Khi dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến phải điều chỉnh một số hạng mục công trình của dự án thì giá trị nộp ngân sách Nhà nước thay đổi theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 10 của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

2. Việc chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mà làm tăng hoặc giảm chi phí đầu tư của dự án được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trường hợp điều chỉnh dự án làm giảm quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải nộp khoản tiền tương ứng với giá trị đầu tư giảm của công trình đó vào ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp điều chỉnh dự án làm tăng quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn chi phí đầu tư.

3. Các dự án phải thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo Luật Xây dựng và được Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán. Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì chủ đầu tư phải tự bù phần chênh lệch. Khuyến khích chủ đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình, cảnh quan đô thị và tự chịu trách nhiệm về các khoản chi phí đầu tư tăng thêm đó.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án quy định tại Khoản 1, Điều 15 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

2. Dự án đã được phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn chủ đầu tư theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo Quy định này.

3. Việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT quy định tại Khoản 2, Điều 15 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Quy định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2019.

2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ↓
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

