

Số: 02 /2021/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 01 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2021.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện, các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận ✓

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp (b/c);
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: HCTC, CN.XDCB, KTTH, NNTN, LĐVP.

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



Đào Quang Khải

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 02 /2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức lựa chọn chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

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

2. Đối tượng áp dụng

a) Các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước, 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 2. Quy định viết tắt và giải thích từ ngữ

Trong văn bản này, một số từ ngữ được giải thích và viết tắt như sau:

1. Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.
2. UBND các huyện, thành phố Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn gọi chung UBND cấp huyện.
3. Dự án khu nhà ở xã hội được gọi tắt là dự án.
4. Nhà đầu tư được hiểu là các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở xã hội.
5. Chủ đầu tư dự án là nhà đầu tư được lựa chọn trực tiếp thực hiện dự án hoặc là doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư được lựa chọn thành lập để thực hiện dự án sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Các dự án tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư phải là những dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, được công bố công khai về quy hoạch; công khai minh bạch trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư theo nguyên tắc ưu tiên đối với nhà đầu tư đáp ứng các tiêu chí về kinh nghiệm, năng lực tài chính, bảo đảm về chất lượng và tiến độ thực hiện dự án tốt hơn.

2. Trình tự thực hiện

- a) Đề xuất danh mục dự án nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng.
- b) 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).
- c) Lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- d) Lập, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, dự án có sử dụng đất lúa.
- đ) Phê duyệt, công bố danh mục dự án nhà ở xã hội để lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án.
- e) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án.
- g) Phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 4. Quy định đối với đơn vị tổ chức lựa chọn chủ đầu tư, tổ chuyên gia đấu thầu

1. UBND tỉnh giao Sở Xây dựng tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện các dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Nhiệm vụ của cơ quan tổ chức lựa chọn chủ đầu tư:

- a) Công bố thông tin về dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.
- b) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.
- c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan quyết định thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sau khi hết thời hạn công bố công khai dự án.
- d) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu; danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.
- đ) Tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu; trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

3. Kinh phí tổ chức lựa chọn chủ đầu tư:

- a) Kinh phí cho công tác lập quy hoạch chi tiết, lập đề xuất chủ trương đầu tư được Nhà nước ứng trước cho cơ quan, đơn vị được giao tổ chức lập quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án, lập chủ trương đầu tư dự án làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư. Nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án hoàn trả kinh phí nhà nước ứng trước và ngân sách nhà nước hỗ trợ (nếu có).

b) Kinh phí cho công tác lựa chọn chủ đầu tư lập (hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu) từ nguồn thu bán hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, do nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án hoàn trả cho bên mời thầu và ngân sách nhà nước hỗ trợ (nếu có).

c) Sở Xây dựng tổ chức thẩm định, phê duyệt các chi phí có liên quan phục vụ cho công tác lựa chọn chủ đầu tư: lập quy hoạch chi tiết; xây dựng nội dung công bố thông tin; lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu; tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư.

4. Tổ chuyên gia đấu thầu

a) Thành phần tổ chuyên gia đấu thầu

Căn cứ số lượng nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng đề xuất thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu bao gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục thuế tỉnh, UBND cấp huyện nơi có dự án đầu tư và Sở Kế hoạch và Đầu tư (trong trường hợp chỉ định chủ đầu tư khi có một nhà đầu tư đăng ký). Đại diện Sở Xây dựng làm Tổ trưởng Tổ chuyên gia.

b) Trách nhiệm Tổ chuyên gia đấu thầu

- Đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu của các nhà đầu tư.
- Kiểm tra, xem xét, chấm điểm đối với từng hồ sơ dự thầu.
- Lập báo cáo đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu theo đúng quy định báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.
- Thời gian đánh giá và lập báo cáo đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu của Tổ chuyên gia đấu thầu không vượt quá thời gian quy định.
- Đối với trường hợp cần làm rõ, bổ sung hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, Tổ chuyên gia đấu thầu phải báo cáo Bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư làm rõ, bổ sung hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm.

Điều 5. Quy định về điều kiện của nhà đầu tư tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Nhà đầu tư tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Các quy định tại Điều 5, Điều 6 Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 và quy định tại Điều 2 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Quy định tại Điều 58 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3. Các quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP

ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

4. Quy định tại Điều 7 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020.

Chương II

LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 6. Đề xuất danh mục dự án nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng

1. Lập đề xuất danh mục dự án

Sở Xây dựng tổng hợp, lập đề xuất danh mục dự án khu nhà ở xã hội.

a) Dự án do cơ quan nhà nước đề xuất

Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở, Chương trình phát triển đô thị, Quy hoạch xây dựng (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/5000; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có)), Kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt và tình hình thực tế về nhu cầu nhà ở trên địa bàn, UBND cấp huyện lập đề xuất danh mục dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý đối với các dự án nhà ở xã hội tại các đồ án quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp huyện gửi Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh; Sở Xây dựng đề xuất danh mục dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đối với các dự án nhà ở xã hội tại các đồ án quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

b) Dự án do nhà đầu tư đề xuất

Căn cứ vào Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch đô thị, Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở, Chương trình phát triển đô thị, Thông tin quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở xã hội gửi đề xuất danh mục dự án về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

c) Nội dung đề xuất danh mục dự án cần thực hiện đầu tư:

- Tên dự án.
- Địa điểm, ranh giới và diện tích khu đất.
- Mục tiêu đầu tư.
- Sơ bộ quy mô dự án; số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở.
- Các điều kiện về sử dụng đất; quỹ đất bố trí tái định cư (nếu có).
- Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án (nếu có).
- Dự kiến tiến độ thực hiện dự án.
- Hình thức kinh doanh.
- Sơ bộ về chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)).

2. Phê duyệt danh mục dự án nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng

Định kỳ hàng quý, Sở Xây dựng tổng hợp, lập đề xuất danh mục dự án trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án khu nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng và giao các cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật.

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

Đối với dự án do cơ quan nhà nước đề xuất tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, Sở Xây dựng, UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh. UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết đối với các dự án nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện; Sở Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết đối với các dự án nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

Đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau khi được UBND tỉnh phê duyệt đề xuất danh mục dự án nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, Điều này, Sở Xây dựng hoặc UBND cấp huyện theo trách nhiệm tại quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết. Nguồn kinh phí thực hiện do nhà đầu tư đề xuất tài trợ hoặc do nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư hoàn trả hoặc từ ngân sách nhà nước hỗ trợ (nếu có).

Điều 7. Lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

Căn cứ danh mục dự án cần thiết đầu tư và quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đơn vị đề xuất danh mục dự án lập đề xuất chủ trương đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các ngành có liên quan thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền.

Nội dung, thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

Điều 8. Lập, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, dự án có sử dụng đất lúa

Trên cơ sở danh mục dự án cần thiết đầu tư và quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư được phê duyệt, UBND cấp huyện chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường lập danh mục dự án cần thu hồi đất, dự án có sử dụng đất lúa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Phê duyệt, công bố danh mục dự án nhà ở xã hội để lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

1. Phê duyệt danh mục dự án nhà ở xã hội để lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

Căn cứ chủ trương đầu tư được phê duyệt, danh mục dự án cần thu hồi đất, Sở Xây dựng tổng hợp, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt công bố danh mục dự án khu nhà ở xã hội làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án.

2. Công bố thông tin dự án

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Sở Xây dựng cung cấp thông tin cho các cơ quan, đơn vị và thực hiện công bố thông tin dự án khu nhà ở xã hội để lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án: Công bố thông tin điện tử của tỉnh thực hiện công bố thông tin dự án trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh; UBND cấp huyện có dự án thực hiện công bố thông tin dự án trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp huyện; Sở Xây dựng thực hiện công bố thông tin dự án trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

3. Nội dung cơ bản công bố thông tin

- a) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- b) Tên dự án.
- c) Địa điểm, ranh giới và diện tích khu đất.
- d) Mục tiêu đầu tư.
- đ) Quy mô dự án; số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở.
- e) Các điều kiện về sử dụng đất; quỹ đất bố trí tái định cư (nếu có).
- g) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án.
- h) Tiến độ thực hiện dự án.
- i) Hình thức kinh doanh.
- k) Phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có).
- l) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)).
- m) Nguồn vốn và phương án huy động vốn.
- n) Thời gian và nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án.
- o) Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong.
- p) Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, các điều kiện tham gia lựa chọn chủ đầu tư.
- q) Các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

1. Đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án

Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày công bố thông tin dự án trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, nhà đầu tư có nhu cầu gửi văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án tới Sở Xây dựng hoặc UBND cấp huyện kèm theo các tài liệu chứng minh năng lực tài chính, kinh nghiệm đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 5 Quy định này và yêu cầu theo nội dung công bố dự án.

2. Hình thức và trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án

Hết thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày công bố công khai thông tin về dự án trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, căn cứ số lượng nhà đầu tư đăng ký tham dự, việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở xã hội được tiến hành theo các hình thức như sau:

a) Chỉ định chủ đầu tư: Trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư có văn bản đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Đấu thầu: Áp dụng đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên có văn bản đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức chỉ định chủ đầu tư

Áp dụng khi chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức chỉ định chủ đầu tư theo điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở.

a) Sở Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu; phát hành hồ sơ yêu cầu kèm theo các tài liệu có liên quan để nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất.

b) Lập và nộp hồ sơ đề xuất

Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất và nộp trực tiếp về Sở Xây dựng theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu được phát hành.

c) Đánh giá hồ sơ đề xuất, công bố kết quả

Sở Xây dựng giao Tổ chuyên gia xem xét, đánh giá hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư và tổng hợp kết quả đánh giá bằng văn bản.

Trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án: Sau khi có báo cáo đánh giá của Tổ chuyên gia, Sở Xây dựng tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, báo cáo và trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư biết rõ lý do và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo lựa chọn nhà đầu tư khác làm chủ đầu tư dự án.

d) Thời gian trong quá trình tổ chức chỉ định chủ đầu tư thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu và các quy định có liên quan.

4. Lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu

Áp dụng khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư. Hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước hoặc quốc tế tùy theo tổng chi phí thực hiện dự án chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Phương thức đấu thầu: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.

a) Sở Xây dựng tổ chức lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt;

tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mời thầu sau khi được Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định; phát hành hồ sơ mời thầu kèm theo các tài liệu có liên quan theo quy định.

b) Lập và nộp hồ sơ dự thầu

Nhà đầu tư lập hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu được phát hành và quy định của pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

c) Đánh giá hồ sơ dự thầu

- Việc mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu.

- Căn cứ vào báo cáo đánh giá kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Tổ chuyên gia đấu thầu, Sở Xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án và chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội. Trường hợp không có nhà đầu tư nào đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh hủy thầu và thông báo để nhà đầu tư biết.

Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Xây dựng thực hiện công bố công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư; đồng thời gửi văn bản thông báo kết quả lựa chọn chủ đầu tư đến các nhà đầu tư tham dự đấu thầu lựa chọn làm chủ đầu tư dự án.

d) Thời gian trong quá trình tổ chức đấu thầu thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định có liên quan.

5. Hồ sơ phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

a) Tờ trình phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án (trong đó có nội dung chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội).

b) Hồ sơ đề xuất hoặc hồ sơ dự thầu.

c) Báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của Tổ chuyên gia đấu thầu.

d) Văn bản thẩm định kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn chủ đầu tư (đối với trường hợp đấu thầu).

đ) Các tài liệu làm rõ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (nếu có).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các sở, ngành, UBND cấp huyện và chủ đầu tư

1. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

b) Định kỳ hàng quý, lập đề xuất danh mục dự án trình Chủ tịch UBND tỉnh công bố lựa chọn chủ đầu tư trên cơ sở danh mục dự án do UBND cấp

huyện hoặc nhà đầu đề xuất, các quy hoạch chi tiết được phê duyệt; chủ trì tổ chức công bố danh mục dự án nhà ở xã hội được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện liên quan tổ chức việc lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

d) Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh theo quy định.

đ) Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

e) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết, xây dựng nội dung công bố thông tin, lựa chọn chủ đầu tư.

g) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện triển khai các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

h) Kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật. Định kỳ báo cáo kết quả thực hiện và những vướng mắc cho UBND tỉnh để chỉ đạo, giải quyết.

i) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch UBND tỉnh giao.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố danh mục dự án sau khi đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

b) Chủ trì thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính bố trí kinh phí Sở Xây dựng thực hiện lập quy hoạch chi tiết, lập đề xuất dự án, lựa chọn chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội theo kế hoạch được UBND tỉnh phê duyệt.

d) 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.

đ) Cử cán bộ tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo đề nghị của Sở Xây dựng.

e) Phối hợp đôn đốc, theo dõi và kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo đúng các quy định của pháp luật.

g) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch UBND tỉnh giao.

3. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí kinh phí cho Sở Xây dựng thực hiện lập quy hoạch chi tiết, lập đề xuất dự án, lựa chọn chủ đầu tư các dự án theo kế hoạch được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Cử cán bộ tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo đề nghị của Sở Xây dựng.

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

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp với các ngành, UBND cấp huyện tổng hợp danh mục dự án thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng; dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, báo cáo UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền phê theo quy định pháp luật đất đai.

b) Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

c) Hướng dẫn UBND 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) Cử cán bộ tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo đề nghị Sở Xây dựng.

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

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, tổ chức phát triển quỹ đất xây dựng các khu nhà ở xã hội; căn cứ chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị, chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở đề xuất danh mục các dự án nhà ở xã hội.

b) Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án khu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý đối với các dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết của UBND cấp huyện.

c) 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 UBND cấp huyện.

d) 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 nhà ở, chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị được duyệt).

đ) 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.

e) 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.

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

h) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thuộc địa bàn quản lý đảm bảo đúng quy hoạch, tiến độ, chất lượng.

i) Kiểm tra, nghiệm thu và nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài dự án theo quy hoạch và công trình khác (nếu có) để quản lý theo quy định.

k) Cử cán bộ tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo đề nghị Sở Xây dựng.

l) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch UBND tỉnh giao.

6. Trách nhiệm của chủ đầu tư

a) Chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.

b) Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

c) Cung cấp bảo đảm thực hiện dự án bằng ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của Luật 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 theo phương án bồi thường đã được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt. Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và các cơ quan nhà nước để thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng và lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật; sử dụng đất đúng mục đích, trường hợp vi phạm Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi theo quy định pháp luật

đ) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; thẩm định, phê duyệt thiết kế triển khai; thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, tổ chức quản lý đầu tư xây dựng, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

e) Tổ chức lập, trình Sở Xây dựng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua và tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở đúng đối tượng, đúng quy định của pháp luật.

g) Định kỳ hàng quý báo cáo kết quả, tiến độ thực hiện dự án về Sở Xây dựng để theo dõi trước ngày 30 của tháng cuối quý hoặc đột xuất báo cáo tình hình triển khai dự án về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

h) Tổ chức kiểm tra, nghiệm thu và bàn giao cho UBND cấp huyện để quản lý theo quy định các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài dự án theo quy hoạch và công trình khác (nếu có).

i) Trường hợp nhà đầu tư được công nhận là chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình của dự án chậm tiến độ quá 360 ngày theo tiến độ xây dựng đã cam kết trong hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu do nguyên nhân chủ quan của nhà đầu tư (Do không bố trí đủ nguồn vốn để đầu tư xây dựng, do phá sản doanh nghiệp, do vi phạm pháp luật về đất đai và xây dựng) thì Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh thu hồi dự án đầu tư, khi đó nhà đầu tư phải chịu toàn bộ các thiệt hại, tổn thất mà nhà đầu tư đã chi phí để triển khai thực hiện dự án.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc khó khăn, các cơ quan, tổ chức có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. ✓

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



Đào Quang Khải
Đào Quang Khải