

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân. Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013 ;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2440/TTr-SXD ngày 15/10/2014,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 3. Quy định xử lý chuyên tiếp**

1. Đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước đã được UBND tỉnh công nhận chủ đầu tư trước khi Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Thông tư số 08/2014/TT-BXD) có hiệu lực thi hành thì không phải lựa chọn lại. Chủ đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện theo nội dung của quyết định đầu tư và các văn bản pháp lý liên quan. Trường hợp chủ đầu tư dự án có đề xuất thay đổi một trong các nội dung của dự án so với nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền đã ban hành thì phải thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

2. Đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước đang trong quá trình tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mà chưa được UBND tỉnh công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo nội dung của Quy định kèm theo Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*Em*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT:HĐND, UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- LĐVP, UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Đài Phát thanh-Truyền hình, Báo Khánh Hòa;
- Lưu VT:HP,CN,HB,TN,VC,HgP

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*[Handwritten signature]*  
Lê Đức Vinh

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội  
đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn  
tỉnh Khánh Hòa**

*( Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2014/QĐ-UBND ngày 01  
tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa )*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số nội dung cụ thể về việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Khoản 2 Điều 33 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Thông tư số 08/2014/TT-BXD) về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Nghị định số 188/2013/NĐ-CP), bao gồm: Quy định về chủ đầu tư, Quy định về Bên mời thầu, Quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư.

2. Những nội dung khác có liên quan đến công tác đấu thầu không nêu tại quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa .

**Chương II**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định về chủ đầu tư và điều kiện đăng ký tham dự thầu**

**1. Quy định về chủ đầu tư**

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội là người sở hữu vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, bao gồm: Doanh nghiệp thuộc các thành phần

kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án; doanh nghiệp sản xuất, dịch vụ có sử dụng lao động đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với người lao động của doanh nghiệp đó.

2. Điều kiện để được đăng ký tham dự thầu đối với nhà đầu tư

a) Phải có đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

c) Có tổng mức đầu tư của dự án do nhà đầu tư tự đề xuất trong hồ sơ dự thầu không thấp hơn tổng mức đầu tư tạm tính của dự án nêu trong hồ sơ mời thầu (gọi chung là giá sàn)

d) Có các đề xuất về nội dung dự án như tên dự án; tên chủ đầu tư; tiến độ và thời gian thực hiện dự án; mục tiêu và hình thức đầu tư; địa điểm và quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; quy mô dân số; phương án tiêu thụ sản phẩm; khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; trách nhiệm của chủ đầu tư và chính quyền địa phương.

đ) Có khả năng huy động vốn và các nguồn lực khác để thực hiện dự án.

e) Có hồ sơ dự thầu đáp ứng được các điều kiện tại hồ sơ mời thầu.

g) Nộp kinh phí bảo đảm dự thầu tương đương 3% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu.

#### **Điều 4. Quy định về Bên mời thầu**

1. UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng làm Bên mời thầu để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư.

2. Bên mời thầu có các nhiệm vụ:

a) Tổ chức thực hiện quá trình đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo đúng các nội dung quy định của pháp luật có liên quan và của Quy định này.

b) Trên cơ sở kết quả thẩm định của đơn vị chuyên môn, trình UBND tỉnh ra quyết định phê duyệt hồ sơ mời thầu (kể cả các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ);

c) Tổ chức lập hoàn chỉnh hồ sơ theo đúng quy định trên cơ sở thông báo kết quả đấu thầu của Tổ chuyên gia để trình UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư, trừ các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ;

d) Đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ: Tổ chức lập hoàn chỉnh hồ sơ theo đúng nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Thông tư số 08/2014/TT-BXD;

đ) Tổ chức thực hiện những nhiệm vụ liên quan theo quy định của pháp luật trong quá trình chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án.

### **Điều 5. Quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư**

#### **1. Công bố danh mục và các thông tin về dự án:**

a) Định kỳ hàng quý, Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật thông tin về quỹ đất mới theo quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới không có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% mà quỹ đất này được chuyển giao cho UBND tỉnh, công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Sở Xây dựng về danh mục dự án nhà ở xã hội cần lựa chọn chủ đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt để các nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham dự.

b) Nội dung công bố các thông tin về dự án kèm theo các danh mục dự án theo quy định như sau:

- Quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/2000.
- Địa điểm, ranh giới và diện tích khu đất phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.
- Các điều kiện về sử dụng đất (được giao hoặc thuê, thời hạn thuê, bảng giá đất của từng khu vực và các nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định).
- Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, số lượng và các loại nhà ở trong phạm vi thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án.
- Phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có).
- Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong.
- Các điều kiện tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.
- Thời gian tiếp nhận hồ sơ dự thầu.

#### **2. Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư:**

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đăng tải đầu tiên, căn cứ danh mục dự án đã được công bố và số lượng nhà đầu tư quan tâm đăng ký, Sở Xây dựng lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt làm căn cứ thực hiện. Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư phải bao gồm các nội dung về tên dự án, hình thức lựa chọn chủ đầu tư, bên mời thầu, phương thức đấu thầu, thời gian tổ chức lựa chọn chủ đầu tư và các nội dung chính khác nếu cần thiết.

#### **b) Hình thức lựa chọn chủ đầu tư**

Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội được tiến hành theo các hình thức như sau:

- Đấu thầu: Áp dụng đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên có đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư.

- Chỉ định chủ đầu tư: Áp dụng trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư.

c) Sau khi kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư được phê duyệt, Bên mời thầu tiến hành thực hiện các bước tiếp theo để lựa chọn chủ đầu tư.

### 3. Quy trình lựa chọn chủ đầu tư:

#### a) Trường hợp đấu thầu:

- Áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn hai túi hồ sơ, gồm hồ sơ đề xuất về mặt kỹ thuật (kể cả các nội dung về năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư) và hồ sơ về mặt tài chính.

- Nhà đầu tư nộp đồng thời hồ sơ đề xuất về kỹ thuật và hồ sơ về tài chính riêng biệt theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

- Việc mở thầu được tiến hành hai lần. Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật sẽ được mở ngay sau thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật sẽ được mở hồ sơ về tài chính để đánh giá.

- Việc đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật và hồ sơ về tài chính phải căn cứ vào nội dung hồ sơ mời thầu được phê duyệt và các quy định pháp luật liên quan.

- Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Sở Xây dựng tổng hợp hồ sơ để báo cáo UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án.

- Sau khi có quyết định lựa chọn chủ đầu tư của UBND tỉnh, Sở Xây dựng thực hiện công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Sở Xây dựng.

b) Trường hợp chỉ định chủ đầu tư: trình tự, thủ tục chỉ định chủ đầu tư theo nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 16/2010/TT-BXD). Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm b Khoản 6 Điều này.

### 4. Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư:

a) Sau khi kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư được phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành Quyết định thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và Quy chế làm việc của Tổ chuyên gia.

Thành viên của Tổ chuyên gia bao gồm Bên mời thầu và đại diện của các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính do Sở Xây dựng làm Tổ trưởng.

b) Nhiệm vụ của Tổ chuyên gia:

- Xây dựng tiêu chí đánh giá, các thang điểm cụ thể trên cơ sở nội dung của hồ sơ mời thầu;
- Kiểm tra, xem xét, chấm điểm đối với từng hồ sơ dự thầu;
- Lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu theo đúng quy định để gửi cho Bên mời thầu.

#### 5. Hồ sơ mời thầu

Hồ sơ mời thầu được lập theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật về đầu tư, xây dựng; trong đó phải nêu rõ các nội dung sau đây làm cơ sở cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và làm cơ sở để xem xét, đánh giá lựa chọn chủ đầu tư:

- a) Các thông tin về dự án theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;
- b) Các biểu mẫu cần thiết của hồ sơ dự thầu mà nhà đầu tư phải thực hiện;
- c) Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu;
- d) Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu (bao gồm các tiêu chí đánh giá, các thang điểm cụ thể phù hợp với nội dung của hồ sơ mời thầu);
- đ) Giá trị bảo đảm dự thầu (tương đương 1% tổng mức đầu tư của dự án); thời gian có hiệu lực của bảo đảm dự thầu (bằng thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu cộng thêm 30 ngày); các trường hợp bị tịch thu bảo đảm dự thầu theo quy định của pháp luật;
- e) Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án (tương đương 3% tổng mức đầu tư của nhà thầu được lựa chọn); các trường hợp bị tịch thu bảo đảm thực hiện đầu tư dự án và bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật;
- g) Các nội dung cần thiết khác có liên quan.

#### 6. Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư:

a) Đối với trường hợp đấu thầu: Nhà đầu tư được xem xét đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;
- Đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm;
- Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật (bảo đảm chất lượng và tiến độ thực hiện dự án tốt hơn);
- Đáp ứng yêu cầu về tài chính (có tỷ lệ vốn chủ sở hữu cao hơn; giá bán, cho thuê, thuê mua thấp hơn);
- Dự án đạt hiệu quả cao nhất.

b) Đối với trường hợp chỉ định chủ đầu tư: Nhà đầu tư được xem xét đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện về kinh nghiệm và vốn sở hữu của chủ đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

- Có đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

**Điều 6. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án:**

1. Sau khi có kết quả lựa chọn chủ đầu tư của UBND tỉnh, chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư nhà ở xã hội theo các quy định pháp luật về quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án theo các quy định pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Chương III  
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7. Tổ chức thực hiện**

Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành; UBND các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh các nhà đầu tư, các tổ chức liên quan kịp thời gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung nếu cần thiết. /*Buu*

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



*[Handwritten signature]*  
Lê Đức Vinh