

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: **59** /2016/QĐ-UBND

Bình Định, ngày **21** tháng **11** năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 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 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 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2016.

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 nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2016 và thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh quy định về trình tự, thủ tục đăng ký và lựa chọn nhà đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KT VB – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP+CV;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, K14. *Jul*

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



Phan Cao Thắng

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định
(Ban hành kèm theo Quyết định số **59**/2016/QĐ-UBND ngày **21** tháng **11** năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở năm 2014 (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư dự án) trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Những vấn đề không được quy định trong Quy định này sẽ được áp dụng theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ đầu tư dự án là 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 đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 1 Điều 1 của Quy định này để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thông tin về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai và đăng tải các thông tin về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và của Sở Xây dựng để các nhà đầu tư tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án, nội dung chính thông tin gồm:

1. Bản vẽ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; các chỉ tiêu quy hoạch.
2. Vị trí, địa điểm, ranh giới và quy mô diện tích từng khu đất;
3. Các điều kiện về sử dụng đất; quỹ đất bố trí tái định cư (nếu có);

Jh3

4. Thông tin về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có);
5. Thời gian và nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án.

Điều 4. Thời gian trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Thời gian Sở Xây dựng nhận văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án là 30 ngày làm việc, kể từ ngày công bố công khai thông tin theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Thời gian lập và phê duyệt kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư dự án tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc nhận văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án.

3. Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được phát hành sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày gửi thư mời thầu đến trước thời điểm đóng thầu.

4. Thời gian chuẩn bị hồ sơ đề xuất là 30 ngày làm việc, kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ yêu cầu cho đến ngày có thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ đề xuất trước thời điểm đóng thầu.

5. Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu là 60 ngày làm việc, kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời thầu cho đến ngày có thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ dự thầu trước thời điểm đóng thầu.

6. Thời gian đánh giá hồ sơ đề xuất tối đa là 20 ngày làm việc, hồ sơ dự thầu tối đa là 45 ngày làm việc, kể từ ngày có thời điểm đóng thầu đến ngày Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư.

7. Thời hạn Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án là 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng.

Điều 5. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án: Áp dụng đối với trường hợp có hai (02) nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án trong thời gian quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này đối với trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội hoặc trường hợp quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Luật Nhà ở khi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Chỉ định chủ đầu tư dự án: Áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Chỉ có một (01) nhà đầu tư có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án trong thời gian quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này và đảm bảo điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Luật Nhà ở thì chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, trừ trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Jh4

c) Doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, đảm bảo điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành, có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án.

d) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được chỉ định làm chủ đầu tư dự án để xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

Điều 6. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư dự án bao gồm các nội dung: Tên dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; hình thức và phương thức lựa chọn chủ đầu tư dự án; thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án.

2. Quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo một số nội dung quy định tại Chương V của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 7. Chỉ định chủ đầu tư dự án

1. Phát hành hồ sơ yêu cầu đã được phê duyệt cho nhà đầu tư đã được xác định; nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu đã được phê duyệt và nộp hồ sơ đề xuất tại Sở Xây dựng theo thời gian quy định tại khoản 4 Điều 4 của Quy định này.

2. Nội dung hồ sơ yêu cầu gồm các thông tin cơ bản sau:

a) Thông tin chung về dự án bao gồm tên dự án, mục tiêu, công năng, địa điểm thực hiện, hiện trạng khu đất, quỹ đất, các chỉ tiêu quy hoạch;

b) Yêu cầu nhà đầu tư đề xuất các nội dung cơ bản: Tên dự án; địa điểm đầu tư xây dựng; quy mô dự án; quy hoạch chi tiết của dự án; mục tiêu đầu tư; số lượng, cơ cấu các loại căn hộ nhà ở; tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở; hình thức kinh doanh nhà ở; giá bán, cho thuê, cho thuê mua căn hộ; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; các điều kiện bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường; dự kiến tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư; dự kiến tiến độ thực hiện và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 8. Tổ chuyên gia

1. Thành viên Tổ chuyên gia bao gồm đại diện các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, đại diện Sở Xây dựng làm Tổ trưởng.

2. Trách nhiệm của Tổ chuyên gia:

a) Trung thực, khách quan, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;

b) Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo đúng yêu cầu;

c) Báo cáo bên mời thầu bằng văn bản về kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và danh sách xếp hạng nhà đầu tư;

b) Bảo mật các tài liệu liên quan trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án;

d) Bảo lưu ý kiến của mình;

đ) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật Đấu thầu.

Điều 9. Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án

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

a) Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;

b) Đáp ứng về năng lực, kinh nghiệm theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, tài chính (đảm bảo chất lượng và tiến độ thực hiện dự án tốt hơn, có vốn thuộc sở hữu của mình cao hơn);

d) Có giá bán, cho thuê, cho thuê mua thấp hơn.

2. Đối với trường hợp chỉ định chủ đầu tư: Nhà đầu tư được xem xét đề nghị lựa chọn chủ đầu tư dự án khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có hồ sơ đề xuất hợp lệ;

b) Đáp ứng về năng lực, kinh nghiệm theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng là bên mời thầu để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư, thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Tổ chức lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư dự án, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; tiếp nhận hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư; chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định hiện hành.

b) Tham mưu, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định về pháp luật đấu thầu.

2. Các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến dự án, hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án; phối hợp với Sở Xây dựng trong việc tham mưu, đề xuất Ủy

Jh6

