

Số: **58** /2019/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày **30** tháng 12 năm 2019

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 ngoài nguồn vốn
nhà nước trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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 06 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 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 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 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.

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 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 3487/TTr-SXD ngày 18 tháng 11 năm 2019.

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 ngoài nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Công báo Hoà Bình, Báo Hoà Bình;
- Lưu: VT, NNTN(K90).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội
được đầu tư ngoài nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: **58** /2019/QĐ-UBND
ngày **30** /12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

**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 lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư ngoài nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

2. Những vấn đề không được quy định trong Quy định này 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 Hòa Bình.

**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 Ủy ban nhân dân 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. Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán.
2. Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê.
3. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp.
4. Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.
5. 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.
6. Vị trí, địa điểm, ranh giới và quy mô diện tích từng khu đất.
7. Các điều kiện về sử dụng đất; quỹ đất bố trí tái định cư (nếu có).
8. Thông tin về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có).
9. Thời gian và nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án.

Điều 4. Quy định về chủ đầu tư

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản .

2. Điều kiện để được đăng ký làm chủ đầu tư

a) Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam về doanh nghiệp, hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

b) Có vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng và có đủ vốn để ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% tổng mức đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư;

c) Có vốn thuộc chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên;

d) Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật; Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu;

đ) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

e) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

3. Điều kiện được tham dự thầu đối với nhà đầu tư:

Khi có nhu cầu đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội thuộc danh mục được công bố theo Điểm b Khoản 1 Điều 5 của Quy định này, nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nêu tại Khoản 1 Điều này phải có văn bản gửi đến bên mời thầu để đăng ký tham gia dự thầu.

Điều 5. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư

1. Đối với trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu. Cụ thể:

a) Trường hợp có hai (02) nhà đầu tư trở lên có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này đăng ký làm chủ đầu tư và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày công bố công khai thông tin theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

b) 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 nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

c) Trường hợp nếu chỉ có một (01) nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án thì tiến hành chỉ định chủ đầu tư.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư thì giao cho nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với trường hợp 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 thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

4. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thị 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 Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.

Điều 6. Tổ chức triển khai dự án

Sau khi có kết quả lựa chọn chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo các quy định của pháp luật về đầu tư, về nhà ở và về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chương III

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ ĐẤU THẦU ĐỂ LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 7. Quy định về bên mời thầu

1. Ủy ban nhân dân 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 hoặc chỉ định chủ đầu tư để lựa chọn nhà đầu tư được làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng các nội dung quy định của pháp luật có liên quan và Quy định này.

b) Tổ chức lập hồ sơ mời thầu đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

d) Có trách nhiệm công bố thông tin kịp thời về dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Điều 8. Thời gian trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án

Được thực hiện theo quy định tại 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.

Điều 9. 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 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.

Điều 10. 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 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. 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 11. 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 yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;

d) Có giá đề xuất của nhà đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu, có giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng (M_2) không thấp hơn m_2 và có hiệu quả đầu tư (B) lớn nhất.

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 yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;

d) Có giá đề xuất của nhà đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn được phê duyệt trong hồ sơ yêu cầu, có giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng (M_2) không thấp hơn m_2 và có hiệu quả đầu tư (B) hợp lý.

Điều 12. Thẩm định, phê duyệt trong lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Thực hiện theo quy định tại Điều 84, Điều 86 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ, như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư, kết quả lựa chọn chủ đầu tư, thực hiện phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn chủ đầu tư.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng làm bên mời thầu trong lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và pháp luật có liên quan về nội dung được giao nhiệm vụ. Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn độc lập thực hiện một số hoặc toàn bộ nội dung công việc trong trách nhiệm của mình.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định các nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt; Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 86 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. 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) Thành lập Tổ chuyên gia thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định về pháp luật đấu thầu.

2. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố 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 ban nhân dân lựa chọn chủ đầu tư dự án và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Ủy ban Nhân dân các huyện và thành phố Hòa Bình nơi đầu tư dự án triển khai các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện: Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch làm cơ sở kêu gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, địa phương phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp. /

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh

