

Số: /2022/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2020 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

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 không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 18 tháng 4 năm 2022 và thay thế Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN, TP. HCM);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VB QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. Tỉnh ủy và các cơ quan tham mưu giúp việc Tỉnh ủy;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH.PM.

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

Nguyễn Văn Hòa

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hậu Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND ngày tháng năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

CHƯƠNG I NHỮNG 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 nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

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

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 được tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

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. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà đầu tư: là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia vào việc lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

2. Chủ đầu tư dự án:

a) Là nhà đầu tư được lựa chọn trực tiếp thông qua hình thức đấu thầu và được người có thẩm quyền công nhận là chủ đầu tư dự án.

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định.

c) Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp để ở hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn hơn 5ha tại các đô thị loại II, loại III.

Điều 3. Nguyên tắc chung trong đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư

1. Các dự án tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư là những dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, được công bố công khai về quy hoạch; đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, 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 giải pháp quy hoạch, kiến trúc về kinh nghiệm, năng lực tài chính, bảo đảm về chất lượng và tiến độ thực hiện dự án tốt hơn.

2. Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu quy định tại Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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.

Điều 4. Quy định đối với đơn vị được giao làm bên mời thầu

1. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh giao Sở Xây dựng làm bên mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Nhiệm vụ của Sở Xây dựng được giao làm bên mời thầu:

a) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan và được thuê đơn vị tư vấn có chức năng lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu; danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, danh sách xếp hạng nhà đầu tư.

c) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, danh sách xếp hạng nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 77 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

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

a) Kinh phí cho công tác lựa chọn chủ đầu tư lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất 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).

b) Giao 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; xây dựng nội dung công bố thông tin; lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; tổ chức đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 5. Quy định về điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu

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

a) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1; khoản 2; khoản 3; điểm a, điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

b) Quy định tại Điều 58 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014; Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 và khoản 10 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

c) Các quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020.

d) Quy định tại Điều 7 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Tiêu chí xét duyệt trúng thầu:

Theo khoản 2 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD.

Chương II

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 6. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư nhà ở xã hội.

Giao Sở Xây dựng lập Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Hồ sơ, thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Điều 7. 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 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2. Công bố danh mục dự án.

Nội dung đăng tải công bố danh mục dự án:

- a) Tên dự án.
- b) Mục tiêu đầu tư.
- c) Quy mô đầu tư.
- d) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án.
- đ) Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án.
- e) Thời hạn, tiến độ đầu tư.
- g) Địa điểm thực hiện dự án.
- h) Diện tích khu đất.
- i) Mục đích sử dụng đất.
- k) Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.
- l) Hiện trạng khu đất.
- m) Yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.
- n) Thời gian để nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án.
- o) Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong.
- p) Địa chỉ, số điện thoại, số fax của đơn vị tiếp nhận hồ sơ đăng ký.
- q) Mô tả chi tiết hiện trạng khu đất và các thông tin có liên quan.

Điều 8. Chuẩn bị, nộp và đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

Điều 9. Giai đoạn chuẩn bị tổ chức đấu thầu

Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; Sở Xây dựng tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và giao cho Sở Xây dựng làm bên mời thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

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

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; nội dung công bố gồm một số nội dung sau:

a) Tên dự án.

b) Tổng mức đầu tư (m_1+m_2), trong đó m_1 , m_2 được xác định trong hồ sơ đề xuất dự án.

c) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi trong nước (Có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) dưới 800.000.000.000 (tám trăm tỷ) đồng.

d) Phương thức lựa chọn: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.

đ) Thời gian bắt đầu lựa chọn nhà đầu tư.

e) Thời gian thực hiện dự án.

3. Giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3)

Không xác định tiêu chí (m_3) trong các dự án nhà ở xã hội. Do dự án nhà ở xã hội sau khi hoàn thiện được bán, cho thuê hoặc thuê mua cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014, cùng với cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 9 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 và được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội nhằm góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

Theo điểm c khoản 1 Điều 5 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Chương III

TỔ CHỨC ĐẤU THẦU

Điều 10. Quy trình chi tiết đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

Thực hiện theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Điều 11. Giai đoạn chuẩn bị hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu

1. Lập và phát hành hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại Điều 47 Điều 51 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

a) Sở Xây dựng thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện và năng lực lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư.

b) Sở Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu, 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. Hồ sơ mời thầu được Sở Xây dựng đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định pháp luật.

2. Lập và nộp hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP

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 được ghi trong hồ sơ mời thầu.

3. Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất (hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại).

a) Việc mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu, thực hiện theo quy định tại Điều 52, Điều 54 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Căn cứ vào báo cáo đánh giá kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Tư vấn xét thầu, Sở Xây dựng trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án và Sở Xây dựng có trách nhiệm 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.

c) Trường hợp không có nhà đầu tư 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 được biết.

4. Ủy quyền và ký kết hợp đồng thực hiện dự án.

Căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng đàm phán, ký kết và quản lý việc thực hiện dự án nhà ở xã hội.

5. Ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Chương IV

CÁC TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC CHỈ ĐỊNH THẦU DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 12. Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trong trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp

1. Thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014.

Doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch, có văn bản xin thực hiện dự án nhà ở xã hội và gửi đến Sở Xây dựng xem xét hướng dẫn.

2. Hồ sơ thực hiện công nhận chủ đầu tư dự án gồm:

- a) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp.
- b) Đề xuất dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất theo được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT.
- c) Có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và có mã ngành nghề kinh doanh bất động sản.
- d) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- đ) Văn bản xin thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Điều 13. Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội (nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp)

1. Thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014.

2. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp để ở (không nhằm mục đích kinh doanh), Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được giao làm chủ đầu tư dự án.

3. Hồ sơ thực hiện công nhận chủ đầu tư dự án gồm:

a) Văn bản xin thực hiện dự án nhà ở xã hội.

b) Chủ trương đầu tư xây dựng.

c) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có quyền phê duyệt.

Điều 14. Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trong 20% diện tích đất ở của dự án nhà ở thương mại đã được chấp thuận là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên buộc phải dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại II và loại III và đã được UBND tỉnh chấp thuận là chủ đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở.

Chủ đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở gửi văn bản xin thực hiện dự án nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng tổng hợp trình UBND tỉnh (trừ trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước).

Chương V

TRÁCH NHIỆM THI HÀNH

Điều 15. 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) Lập đề xuất danh mục dự án đồng thời là chủ trương đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh công bố lựa chọn chủ đầu tư trên cơ sở danh mục dự án có phối hợp với UBND cấp huyện và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

c) Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành tỉnh và UBND cấp huyện có 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) Định hướng, lập quy hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo từng thời kỳ nhằm phục vụ cho chương trình phát triển nhà ở.

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện triển khai thống nhất danh mục dự án nhà ở xã hội cùng với các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

g) 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.

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

b) 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.

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

d) 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh về cơ chế danh mục chi, quản lý nguồn thu (tiền sử dụng đất) tương đương giá trị quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (đối với dự án nhà ở thương mại theo quy định) nhằm tạo nguồn quỹ bổ sung vào ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

b) 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 sở, ban, ngành tỉnh, UBND cấp huyện tổng hợp danh mục dự án thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa; 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 duyệt 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) Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2) làm cơ sở để lập hồ sơ đề xuất danh mục dự án.

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

5. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, tổ chức phát triển quỹ đất xây dựng các khu nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp; thông kê nhu cầu, số lượng công nhân cần thiết để bố trí chỗ ở cho công nhân trong khu công nghiệp; định hướng nhu cầu chỗ ở cho công nhân trong khu công nghiệp trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở 05 (năm) năm và hàng năm.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, tổ chức phát triển quỹ đất xây dựng các khu nhà ở xã hội; căn cứ chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, thông kê nhu cầu đối tượng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

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 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) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai thực hiện các dự án.

đ) Tham gia kiểm tra, nghiệm thu và nhận bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng phục vụ dân sinh trong dự án theo quy hoạch và công trình khác (nếu có); tổ chức quản lý theo quy định.

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

7. Các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu, cụm công nghiệp

a) Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại khu, cụm công nghiệp có trách nhiệm xây dựng kế hoạch giải quyết nhà ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình gặp khó khăn về nhà ở.

b) Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm bảo đảm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình.

8. Cục Thuế tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan hướng dẫn các ưu đãi liên quan đến chính sách thuế, đất đai cho chủ đầu tư.

9. 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 năm 2020.

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 cơ quan 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 quy định của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định pháp luật.

đ) Tổ chức lập, thẩm định và trình 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 hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng phục vụ dân sinh trong dự án cho UBND cấp huyện quản lý theo quy định.

Điều 16. Điều khoản thi hành

Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị có liên quan báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.