

Số: 18 /2018/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 06 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án
đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng
Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- 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 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 6 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 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của
Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ
quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ
quy định về thu tiền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ
quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính
phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính
phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
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 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính
phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6
năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính
phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;*

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 3 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;

Căn cứ Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26 tháng 10 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BKHĐT ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1192/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 05 tháng 7 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 7 năm 2018 và thay thế Quyết định 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- VP Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP Đoàn ĐBQH tỉnh;
- VP HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Các Đoàn thể nhân dân;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương trên địa bàn tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, Trung tâm Thông tin, các phòng;
 - + Lưu: VT, GTXD.

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




Nguyễn Thị Thu Hà

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất,
dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)
trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về quản lý, thực hiện đối với các dự án sau:

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất đối với các khu đất chưa giải phóng mặt bằng cần lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án khu đô thị mới; điểm dân cư nông thôn; nhà ở thương mại; tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở (*sau đây gọi tắt là dự án có sử dụng đất*);

b) Dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (*sau đây gọi tắt là dự án BT*).

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động quản lý, thực hiện dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại Khoản 1, Điều 1 của Quy định này.

Điều 3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh

1. Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư của một hoặc nhiều dự án BT nhóm B (theo danh sách);

b) Quyết định chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn; quyết định công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại, tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất;

b) Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế - dự toán dự án BT;

c) Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư của dự án có sử dụng đất và dự án BT.

Điều 4. Ủy quyền, phân công trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Là cơ quan đầu mối quản lý hoạt động PPP trên địa bàn tỉnh. Tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện dự án BT trên địa bàn tỉnh;

b) Tổng hợp đề xuất dự án BT từ các cơ quan chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (định kỳ 6 tháng 1 lần vào cuối tháng 3 và cuối tháng 9 hằng năm);

c) Tổ chức công bố danh mục dự án có sử dụng đất; công bố dự án BT sau khi đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chủ trì thẩm định hồ sơ trình duyệt chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT; là đầu mối thẩm định và quản lý tổng dự toán đối với các dự án gồm nhiều loại công trình do hai Sở xây dựng chuyên ngành trở lên thẩm định thiết kế - dự toán.

đ) Chủ trì thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, dự án BT;

e) 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 (doanh nghiệp dự án) theo quy định tại hợp đồng dự án;

g) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh việc đàm phán, ký kết hợp đồng đối với các dự án có sử dụng đất, dự án BT (trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh trực tiếp ký hợp đồng dự án); chịu trách nhiệm giám sát việc đàm phán, ký kết và triển khai thực hiện hợp đồng dự án (trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho các cơ quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) ký kết và thực hiện hợp đồng dự án);

h) Thực hiện các chức năng theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2. Sở Xây dựng:

a) Tổng hợp danh mục dự án có sử dụng đất do các sở chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (định kỳ 6 tháng 1 lần vào cuối tháng 3 và cuối tháng 9 hằng năm);

b) Thẩm định quy hoạch xây dựng 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng với các dự án sử dụng đất dưới 5 ha trên cơ sở quy hoạch đã được duyệt. Thẩm định phương án kiến trúc các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Thẩm định về mặt kỹ thuật hồ sơ trình duyệt chủ trương đầu tư, thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế - dự toán dự án BT thuộc chức năng của ngành xây dựng;

d) Tham gia thẩm định về mặt kỹ thuật hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, dự án BT thuộc chức năng của ngành xây dựng;

đ) Chủ trì thẩm định hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn, nhà ở thương mại, tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở;

e) Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án có sử dụng đất thuộc chức năng ngành xây dựng làm cơ sở để nhà đầu tư phê duyệt;

g) Thực hiện các chức năng theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

3. Sở Tài chính:

a) Tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá đất đối với từng dự án có sử dụng đất cụ thể và dự án khác giao cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án BT (sau đây gọi là dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT) theo đề nghị của Bên mời thầu;

b) Căn cứ giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng;

c) Thực hiện các chức năng theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

4. Hội đồng thẩm định giá đất có trách nhiệm thẩm định giá đất, giá trị tối thiểu khu đất thực hiện dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu.

5. Các cơ quan, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Là cơ quan, đơn vị chuẩn bị dự án, bên mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, quản lý hợp đồng dự án đối với các dự án BT triển khai trên địa bàn từ hai huyện, thành phố trở lên hoặc các dự án BT khác khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao; là cơ quan đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng các dự án BT khi được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền;

b) Các Sở xây dựng chuyên ngành thẩm định về mặt kỹ thuật hồ sơ trình duyệt chủ trương đầu tư, thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế - dự toán các dự án BT thuộc chức năng của ngành;

c) Thực hiện các chức năng theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Đề xuất các dự án có sử dụng đất trên địa bàn, gửi Sở Xây dựng tổng hợp; là cơ quan chuẩn bị dự án BT thuộc địa bàn;

b) Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án có sử dụng đất, dự án BT trên địa bàn (bao gồm cả dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT) làm cơ sở để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT và lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án;

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

d) Là bên mời thầu, lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đề xuất nhà đầu tư trúng thầu đối với các dự án có sử dụng đất, dự án BT trên địa bàn;

đ) Được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền đàm phán, ký kết hợp đồng dự án; thực hiện quản lý, giám sát toàn diện trong quá trình thực hiện hợp đồng dự án; tổ chức nghiệm thu công trình BT và các hạng mục công trình dự án có sử dụng đất được giao cho Nhà nước quản lý sử dụng; kiểm tra giám sát nhà đầu tư quyết toán công trình BT; quản lý các công trình hạ tầng sau khi nhận bàn giao từ nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

e) Báo cáo kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình chuẩn bị dự án, lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện hợp đồng, điều chỉnh nội dung hợp đồng với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 5. Lập và công bố danh mục dự án có sử dụng đất

1. Định kỳ 6 tháng, các sở, cơ quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện tiến hành lập danh mục dự án có sử dụng đất, gửi Sở Xây dựng (ưu tiên lựa chọn các dự án đã có quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500).

2. Sở Xây dựng tổng hợp các đề xuất dự án có sử dụng đất đã bảo đảm điều kiện theo quy định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét và quyết định danh mục các dự án. Căn cứ danh mục dự án có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố công khai thông tin theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung công bố phải bao gồm:

a) Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án, tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án, thời hạn, tiến độ đầu tư;

b) Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, mục đích sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, hiện trạng khu đất;

c) Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

d) Thời hạn tổ chức đấu thầu rộng rãi;

đ) Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

e) Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 6. Quy trình chi tiết lựa chọn nhà đầu tư

1. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

a) Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;

b) Lập hồ sơ mời thầu;

c) Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu.

2. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:
 - a) Mời thầu;
 - b) Phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu;
 - c) Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, rút hồ sơ dự thầu;
 - d) Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật.
3. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, bao gồm:
 - a) Kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;
 - b) Đánh giá chi tiết năng lực, kinh nghiệm;
 - c) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;
 - d) Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.
4. Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại, bao gồm:
 - a) Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;
 - b) Kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;
 - c) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại và xếp hạng nhà đầu tư.
5. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
6. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng, bao gồm:
 - a) Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng;
 - b) Ký kết hợp đồng.

Điều 7. Xác định giá trị tổng chi phí đầu tư và giá sàn để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Giá trị tổng chi phí đầu tư dự án gồm:
 - a) Chi phí đầu tư dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_1) được xác định dựa trên suất đầu tư tối thiểu theo quy định của Bộ Xây dựng hoặc công bố của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án đầu tư khu đô thị mới, điểm dân cư nông thôn, nhà ở thương mại và tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở theo Luật Nhà ở;
 - b) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất (m_2) được xác định theo quy định của cơ quan nhà nước.
2. Giá sàn để đấu thầu do Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đề nghị của bên mời thầu. Giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (m_3) được tính toán như sau:

$$m_3 = M - [(m_1 + m_2) + 20\% \times (m_1 + m_2)]$$

Trong đó:

M: Tổng doanh thu dự kiến của dự án, được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500. Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định bằng phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp

với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thời điểm gần nhất so với thời điểm lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư (nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất).

Đối với khu đất lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở thì giá trị phần đất ở giao đất lâu dài tính theo phương thức nêu trên; giá trị phần đất cho thuê, thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng tổng giá trị thuê đất của các lô đất cho thuê theo quy hoạch chi tiết 1/500. Giá trị tiền thuê đất xác định theo phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê (nếu có) tại thời điểm gần nhất so với thời điểm lập hồ sơ mời thầu xác định theo phương thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê. Khi đó, giá trị khu đất (M) bao gồm giá trị phần đất ở, nhà gắn liền với đất và giá trị phần đất cho thuê.

$(m_1 + m_2)$ là tổng mức đầu tư dự án được xác định theo quy định tại Khoản 1, Điều này.

$20\% \times (m_1 + m_2)$ là chi phí kinh doanh và lợi nhuận dự án.

Điều 8. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và tài chính

1. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật của nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Nhà đầu tư được xem xét trúng thầu khi đáp ứng các điều kiện sau:

Có hồ sơ dự thầu hợp lệ và đáp ứng các yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật theo quy định của hồ sơ mời thầu;

Có đề xuất chi phí đầu tư dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) không thấp hơn chi phí đầu tư dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) trong hồ sơ mời thầu (m_1).

Có đề xuất giá trị nộp ngân sách nhà nước không thấp hơn giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu trong hồ sơ mời thầu (m_3) và lớn nhất trong các hồ sơ dự thầu.

Điều 9. Bảo đảm thực hiện hợp đồng, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Trước khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư trúng thầu phải cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định với giá trị bằng 3% tổng mức đầu tư dự án. Thời hạn cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tối đa 10 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

2. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, cơ quan phê duyệt phương án gửi Thông báo bằng văn bản đến nhà đầu tư và đảm bảo nhà đầu tư phải nhận được Thông báo này. Nội dung Thông báo phải ghi rõ số tiền nhà đầu tư phải nộp. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo, nhà đầu tư phải nộp đủ số tiền theo yêu cầu tại thông báo về đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Quá thời hạn trên, nhà đầu tư không nộp đủ số tiền theo thông báo sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký.

3. Tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, căn cứ diện tích đất giao, đất cho thuê, Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường, quyết định trúng thầu và các nghĩa vụ tài chính khác nhà đầu tư đã thực hiện, cơ quan Thuế tính toán giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thông báo cho nhà đầu tư.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan Thuế, nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, nhà đầu tư phải nộp 50% số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại. Quá thời hạn trên, nhà đầu tư không nộp đủ số tiền theo thông báo sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Điều chỉnh giá trị tiền nộp ngân sách nhà nước và quyết toán dự án

1. Khi dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch thì giá trị nộp ngân sách thay đổi theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 10 của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

2. Các dự án phải thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo Luật Xây dựng và được Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán. Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì nhà đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì nhà đầu tư phải bù phần chênh lệch. Khuyến khích nhà đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình.

Điều 11. Giám sát thực hiện dự án

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, các sở chuyên ngành được ủy quyền ký kết hợp đồng dự án với nhà đầu tư hoặc các đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý dự án chủ trì cùng các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tổ chức giám sát thường xuyên về tiến độ và chất lượng thực hiện dự án; có quyền yêu cầu nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục những tồn tại để bảo đảm chất lượng công trình cũng như các yêu cầu trong hợp đồng dự án đã được ký kết.

2. Trong quá trình đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, Bên mời thầu thương thảo với nhà đầu tư ký hợp đồng gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của huyện, thành phố nơi có dự án; trường hợp Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, thành phố không đủ năng lực thì Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị nhà đầu tư ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành của tỉnh hoặc các đơn vị sự nghiệp công lập của các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có đủ năng lực để thực hiện.

3. Nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình dự án.

Chương III

QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN BT

Điều 12. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

1. Khi lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án BT (nhóm B) hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT (nhóm C), cơ quan chuẩn bị dự án phải lựa chọn khu đất để thanh toán dự án BT có sơ bộ giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tương ứng với giá trị dự án BT.

2. Quy trình thực hiện dự án BT thực hiện theo quy định của Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ. Dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT phải bảo đảm các điều kiện như việc thực hiện các dự án có sử dụng đất nêu tại Chương II của Quy định này nhưng không yêu cầu thực hiện thủ tục về ký quỹ để thực hiện dự án. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đồng thời đối với cả hai dự án và không thực hiện sơ tuyển.

3. Hồ sơ mời thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT phải nêu yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, về kỹ thuật và tài chính của cả hai dự án. Phương thức đấu thầu là một giai đoạn hai túi hồ sơ. Nhà đầu tư chuẩn bị một túi hồ sơ đề xuất kỹ thuật cả dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT; chuẩn bị một túi hồ sơ đề xuất tài chính cả dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT.

4. Đánh giá hồ sơ dự thầu:

Nhà đầu tư có hồ sơ dự thầu hợp lệ; đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm; có đề xuất kỹ thuật đạt yêu cầu của cả dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT được tiếp tục xem xét đánh giá xếp hạng về mặt tài chính. Nhà đầu tư có hiệu quả tổng giá trị tài chính cao nhất của cả hai dự án cộng lại được xét trúng thầu. Tổng giá trị tài chính được xác định bằng tổng giá trị giảm thầu của dự án BT so với giá trị dự toán được duyệt (được quy đổi từ tỷ lệ % giảm thầu sang giá trị tiền tuyệt đối) và giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đối ứng dự án BT (được tính toán theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 Quy định này).

Điều 13. Ký kết hợp đồng và thanh toán

1. Hợp đồng dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT được hoàn thiện và ký kết đồng thời và độc lập. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh, bổ sung dự án, thiết kế thì giá trị phân khối lượng bổ sung, phát sinh phải được tính theo nguyên tắc quy định đối với hợp đồng theo đơn giá cố định.

2. Nhà nước chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng của cả hai dự án.

3. Trình tự, thủ tục thanh toán hợp đồng dự án BT bằng giá trị quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Khi tổ chức thực hiện dự án BT, nhà đầu tư được áp dụng các giải pháp kỹ thuật, giải pháp thi công nhằm đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng công trình. Nhà đầu tư được hưởng phần chi phí được tiết giảm so với dự toán được duyệt.

Điều 14. Triển khai thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo kế hoạch hợp đồng dự án, có thể tiến hành đồng thời thực hiện dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng, ưu tiên thực hiện hoàn thành dự án BT.

2. Giám sát chất lượng công trình thực hiện theo Điều 52 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung thiết kế, dự toán, quyết toán công trình dự án thực hiện theo quy định như đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản kinh phí Nhà nước hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án (trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án không trúng thầu) đã bố trí trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

5. Hoàn thành công trình, nhà đầu tư lập hồ sơ quyết toán phần chi phí đầu tư dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT trình Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt; phần hồ sơ dự án BT, nhà đầu tư gửi Sở Tài chính thẩm tra, thực hiện thủ tục quyết toán vốn đầu tư. Khi cân đối vốn thanh toán cho dự án BT từ nguồn tiền sử dụng đất của dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT, trường hợp thiếu thì ngân sách nhà nước cấp bù; trường hợp thừa thì nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước.

6. Việc triển khai thực hiện và quản lý dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT tương tự như dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 (trừ quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng tại Khoản 1, Điều 9 và quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Khoản 3, Điều 9) của Quy định này.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Quy định chuyển tiếp

1. Các dự án có sử dụng đất đã được phê duyệt danh mục theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015, Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo các quy định tại Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh đến khi kết thúc dự án.

2. Các dự án BT thực hiện chuyển tiếp theo Điều 76 của Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ. Trong đó, việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT đối với các dự án BT đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi trước ngày Quy định này có hiệu lực được thực hiện theo Quyết định 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015, Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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



Nguyễn Thị Thu Hà