

Số: /2021/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2021

**Dự thảo  
lần 4**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung về thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước 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 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; 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*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 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 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;*

*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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Hướng dẫn thực hiện 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;*

*Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số ...../TTr-SXD ngày ..... tháng 8 năm 2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày .... tháng .... năm 2021.

**Điều 3.** Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Xây dựng, KH&ĐT;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: HC,CN.XDCB, KHTH, NNTN, LĐVP.

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

**Phan Thế Tuấn**

**Dự thảo**

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung về thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2021/QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang)

**Chương I**

**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 nguyên tắc, trình tự thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, trách nhiệm của các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố (viết tắt UBND cấp huyện), chủ đầu tư trong lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

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

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

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. Nguyên tắc chung**

Các dự án tổ chức lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư phải là những dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được công bố công khai về quy hoạch; công khai minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Trình tự thực hiện**

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

2. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất.
3. Lập, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
4. Lựa chọn nhà đầu tư.
5. Triển khai thực hiện dự án:
  - a) Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường.
  - b) Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.
  - c) Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; giao đất, thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
  - d) Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình, thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy.
  - e) Tổ chức thi công xây dựng công trình, nghiệm thu công trình.
6. Nghiệm thu, quyết toán, quản lý vận hành sử dụng công trình.

#### **Điều 4. Trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà đầu tư**

Sở Xây dựng là Bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư. Bên mời thầu có nhiệm vụ theo quy định tại Điều 75 Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội.

#### **Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

Lập thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thực hiện theo Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

#### **Điều 6. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất**

1. UBND cấp huyện lập danh mục dự án cần thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn từ hai đơn vị cấp huyện trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tách phần diện tích thuộc thẩm quyền quản lý để trình riêng. Hồ sơ trình danh mục dự án cần thu hồi đất gồm: Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất (có trích lục bản đồ quy hoạch sử dụng đất kèm theo); quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định danh mục dự án cần thu hồi đất gửi UBND tỉnh.

3. UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định danh mục dự án cần thu hồi đất.

#### **Điều 7. Lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án**

1. Căn cứ đề án, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, danh mục dự án cần thu hồi đất, Sở Xây dựng chủ trì lập hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư (5 bộ hồ sơ). Nội dung, thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội, Điều 31 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 và pháp luật khác có liên quan.

2. Sau khi nhận được tờ trình kèm theo hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư của Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tổ chức thẩm định, trình UBND phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

### **Điều 8. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư**

1. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm

Sở Xây dựng chủ trì tổ chức lập hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Nội dung yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thực hiện theo quy định tại Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (viết tắt là Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT)

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

a) Trường hợp chỉ có 01 (một) nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 và điểm b, khoản 3, Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

b) Trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn 02 túi hồ sơ theo quy định tại mục b điểm a khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Chương IV 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 (viết tắt là Nghị định số 25/2020/NĐ-CP).

3. Mẫu hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư

a) Các mẫu hồ sơ được lập theo quy định tại Phụ lục III và Phụ lục IV ban

hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

b) Quy định giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) = 0 trong các mẫu hồ sơ mời thầu.

4. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu được thể hiện thông qua tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu, bao gồm

a) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP .

b) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại được quy định như sau:

Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại: Tuân thủ theo quy định tại khoản 3 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (trong đó quy định giá trị  $m_3 = 0$ ). Việc xét duyệt trúng thầu thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD về việc 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.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 9. Trách nhiệm của các Sở, ngành, UBND cấp huyện và chủ đầu tư**

###### **1. Sở Xây dựng**

a) Lập, trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Là bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở xã hội; lập hồ sơ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm; lập hồ sơ mời thầu.

c) Chủ trì thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở đối với dự án nhóm B, C và dự án có công trình từ cấp II trở xuống theo trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

d) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan triển khai các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) 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.

e) Tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình do Sở thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở.

g) 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: hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư; hồ sơ sơ bộ năng lực, kinh nghiệm; đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm; 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) 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 với Sở Xây dựng lập đề xuất dự án, lựa chọn chủ đầu tư các dự án theo kế hoạch được UBND tỉnh phê duyệt;

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 thẩm định danh mục dự án cần thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua;

b) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân cấp huyện về trình tự, thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

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

## 5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) 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 chi tiết của UBND cấp huyện.

b) Tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn, gửi Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở xác định danh mục các dự án theo lộ trình, kế hoạch 05 năm và hằng năm.

c) Lập danh mục dự án cần thu hồi đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

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

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

#### 6. Trách nhiệm của nhà 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) 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 Hội đồng 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.

d) Tổ chức lập, trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình; thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

đ) Tổ chức lập, trình Sở Tài chính 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. Quản lý vận hành, bảo dưỡng, bảo trì nhà chung cư theo quy định.

e) Định kỳ hàng quý báo cáo kết quả, tiến độ thực hiện dự án về Sở Xây dựng để theo dõi trước ngày 25 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.

#### **Điều 10. 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 triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc khó khăn, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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

**Phan Thế Tuấn**