

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Số: **28** /2019/QĐ-UBND

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

Quảng Trị, ngày **25** tháng **4** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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 Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Trị”.

QUY ĐỊNH

**Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại,
khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2019/QĐ-UBND
ngày 25 / 4 /2019 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung trong tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới đối với khu vực đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, bao gồm trình tự thực hiện, phân công trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức liên quan trong tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan nhà nước, cơ quan chuyên môn, doanh nghiệp dự án, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Lựa chọn nhà đầu tư: Là quá trình đấu thầu hoặc chỉ định thầu để xác định nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và có đề xuất về mặt kỹ thuật, về mặt tài chính là khả thi và hiệu quả nhất để thực hiện dự án.
2. Người có thẩm quyền: Là người đứng đầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có quyền phê duyệt danh mục dự án, kết quả sơ tuyển, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đối với khu đất, quỹ đất thuộc tỉnh quản lý.
3. Bên mời thầu: Là cơ quan, tổ chức được người có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.
4. Tổ chuyên gia đấu thầu: Bao gồm các cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm và am hiểu các nội dung cụ thể tương ứng của dự án theo quy định, được bên mời thầu thành lập hoặc lựa chọn sử dụng để đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

đầu tư, 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 hoặc ủy quyền cho người đứng đầu của bên mời thầu phê duyệt.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời thầu trong lựa chọn nhà đầu tư dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới. Bên mời thầu thực hiện trách nhiệm được quy định tại 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 30/2015/NĐ-CP) và Điều 75 của Luật Đấu thầu; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật 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.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 86 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

4. UBND các huyện, thành phố, thị xã nơi có dự án phối hợp với Bên mời thầu và các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

5. Đối với một số dự án cụ thể khác, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền của mình được quy định tại Khoản 3 Điều 84 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Chương II

QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. CHUẨN BỊ SƠ TUYỂN

Điều 6. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án, đăng ký kế hoạch sử dụng đất

1. Lập và phê duyệt danh mục dự án:

Sở Xây dựng tổng hợp nhu cầu kêu gọi đầu tư của các địa phương trên địa bàn tỉnh, lập danh mục dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư sử dụng đất.

Việc lập danh mục dự án phải căn cứ vào quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có). Trong trường hợp khu đất chưa có quy hoạch phân khu 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500, UBND tỉnh xem xét giao Sở Xây dựng tiến hành lập quy hoạch chi tiết 1/500 để làm cơ sở phê duyệt danh mục dự án, chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Công bố danh mục dự án:

khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất, quỹ đất, diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất.

Tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở các chi phí quy định tại Khoản 2 Điều này và căn cứ vào định mức đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì Bên mời thầu thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực lập dự án hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.

2. Tổng chi phí thực hiện dự án bao gồm các nội dung chi phí sau:

a) Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc khác theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

b) Chi phí thiết bị;

c) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (bao gồm cả chi phí lập quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 nếu có);

d) Chi phí quản lý dự án;

đ) Chi phí dự phòng;

e) Chi phí quảng cáo bán hàng, tính bằng 1% (một phần trăm) Tổng doanh thu của dự án.

Tổng doanh thu của dự án bao gồm các loại doanh thu sau:

- Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với các khu vực đất được phép chuyển quyền sử dụng đất);

- Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê;

- Doanh thu kinh doanh bất động sản gắn liền trên đất, bao gồm:

+ Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất (đối với căn hộ, biệt thự, nhà ở liền kề);

+ Doanh thu từ bán căn hộ chung cư (đối với nhà chung cư hoặc nhà ở hỗn hợp bao gồm cả nhà ở kết hợp cho thuê);

+ Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng kinh doanh (đối với tòa nhà hỗn hợp).

g) Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư, được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với Tổng các chi phí tại các Điểm a, b Khoản này. Mức tỷ lệ phần trăm được xác định bằng định mức để tính thu nhập chịu thuế tính trước quy định tại Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

h) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật. Trong đó chi phí lãi vay được tính vào chi phí thực hiện dự án và bằng 70% số lãi vay được tính trong

số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Trường hợp nhà đầu tư được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt sau khi hoàn thiện hạ tầng theo quy định của pháp luật và không thực hiện xây dựng nhà ở thì Bên mời thầu có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh để điều chỉnh tiền sử dụng, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước phù hợp với Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí xây dựng nhà ở) và Tổng doanh thu của dự án (không bao gồm doanh thu từ kinh doanh nhà ở).

Mục 2. SƠ TUYỂN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 10. Áp dụng sơ tuyển

Căn cứ danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt, các quy định hiện hành và tình hình thực tế, Bên mời thầu tính toán tổng chi phí thực hiện dự án.

Đối với dự án có Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB) dưới 120 tỷ đồng: Áp dụng sơ tuyển trong nước (trừ trường hợp UBND tỉnh cho phép không thực hiện sơ tuyển).

Đối với dự án có Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB) từ 120 tỷ đồng trở lên: Áp dụng sơ tuyển quốc tế.

Việc áp dụng hình thức sơ tuyển nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 5 Điều 16 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Điều 11. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển và công khai danh sách ngắn

1. Bên mời thầu chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị liên quan hoặc thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ mời sơ tuyển, nội dung hồ sơ mời sơ tuyển thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 17 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, tổ chức thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển theo quy định tại Khoản 1, Điều 82 và Khoản 2, Điều 17 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Sau khi hồ sơ mời sơ tuyển được UBND tỉnh phê duyệt, Bên mời thầu tổ chức mời sơ tuyển, mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu sơ tuyển theo quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP. Trên cơ sở báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu sơ tuyển, bên mời thầu lập Tờ trình thẩm định, phê duyệt kết quả sơ tuyển, trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt kết quả sơ tuyển.

Đối với dự án đầu tư mà tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) dưới 120.000.000.000 đồng (một trăm hai mươi tỷ đồng) thì áp dụng sơ tuyển, trường hợp không áp dụng sơ tuyển, hình thức lựa chọn nhà đầu tư là đấu thầu rộng rãi trong nước, trừ trường hợp theo quy định tại Điểm c, Khoản 3, Điều 9 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP;

- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ hoặc một giai đoạn hai túi hồ sơ theo quy định tại Điều 28 hoặc Điều 29 của Luật Đấu thầu.

e) Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư được tính từ khi phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, được ghi rõ theo tháng hoặc quý trong năm.

g) Loại hợp đồng:

Loại hợp đồng theo quy định tại Điều 68 của Luật Đấu thầu.

h) Thời gian thực hiện hợp đồng:

Thời gian thực hiện hợp đồng là số năm hoặc tháng tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng.

3. Hồ sơ trình duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư bao gồm văn bản trình duyệt và các tài liệu kèm theo. Văn bản trình phê duyệt bao gồm tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP. Tài liệu kèm theo bao gồm các bản chụp làm căn cứ lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Khoản 1, Điều 22 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

4. Việc thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Mục 4. ĐẤU THẦU RỘNG RÃI LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 13. Quy trình chi tiết

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Điều 14. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu

1. Bên mời thầu phối hợp với đơn vị liên quan tổ chức lập hồ sơ mời thầu, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt. Nội dung hồ sơ mời thầu theo quy định tại Khoản 2, Điều 57 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và theo quy định tại Quy định này.

2. Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

2. Việc trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 42 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

3. Nội dung Tờ trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 68 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Điều 18. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng

1. Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 69 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

2. Sau khi đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, Bên mời thầu trình UBND tỉnh xem xét, ký kết hợp đồng hoặc báo cáo đề UBND tỉnh ủy quyền cho Bên mời thầu ký kết hợp đồng thực hiện dự án với nhà đầu tư theo quy định tại các Điều 69, 70, 71 và 72 của Luật Đấu thầu. Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Mục 5. CHỈ ĐỊNH NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 19. Quy trình chi tiết

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

- a) Lập hồ sơ yêu cầu;
- b) Thẩm định và phê duyệt hồ sơ yêu cầu.

2. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- a) Phát hành hồ sơ yêu cầu;
- b) Tiếp nhận, quản lý hồ sơ yêu cầu;
- c) Mở hồ sơ đề xuất;

3. Đánh giá hồ sơ đề xuất và đàm phán sơ bộ hợp đồng;

4. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư;

5. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

Điều 20. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu

1. Lập hồ sơ yêu cầu: Bên mời thầu phối hợp với đơn vị liên quan tổ chức lập hồ sơ yêu cầu, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. Nội dung hồ sơ yêu cầu thực hiện theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 76 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và theo quy định tại Quy định này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 25. Tổ chức thực hiện

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước, các quy định của UBND tỉnh và Quy định này trong quá trình thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh.

2. Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện các nội dung được giao nhiệm vụ và ủy quyền tại Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh xử lý theo quy định./. *gmb*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *ML*



Nguyễn Đức Chính