

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2020/QĐ-UBND ngày tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về việc lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước và hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở năm 2014 (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư dự án) trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Những vấn đề không được quy định trong Quy định này sẽ được áp dụng theo các quy định khác của pháp luật về đấu thầu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư dự án là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 việc lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thông tin về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án

Các thông tin về đấu thầu phải được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng Bình Định, gồm:

- Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;
- Danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội;

3. Đề xuất dự án đầu tư nhà ở xã hội bao gồm các nội dung gồm: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

4. Kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án;

5. Kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

6. Thông tin khác có liên quan (nếu có).

Điều 4. Đăng tải thông tin về lựa chọn nhà đầu tư dự án

Sở Xây dựng có trách nhiệm đăng tải thông tin quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 5. Thời gian trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư dự án

1. Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày kể từ ngày đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đăng tải.

2. Thời gian chuẩn bị hồ sơ đề xuất tối thiểu là 30 ngày, kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ yêu cầu cho đến ngày có thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ đề xuất trước thời điểm đóng thầu.

3. Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu là 60 ngày đối với đấu thầu trong nước hoặc 90 ngày đối với đấu thầu quốc tế, kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời thầu cho đến ngày có thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ dự thầu trước thời điểm đóng thầu.

Điều 6. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư dự án

1. Đấu thầu rộng rãi trong các trường hợp:

a) Đấu thầu rộng rãi quốc tế: Có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án từ 800.000.000.000 (tám trăm tỷ) đồng trở lên; có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư đã đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm theo quy định, trong đó có ít nhất một nhà đầu tư nước ngoài.

b) Đấu thầu rộng rãi trong nước: Có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư đã đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm theo quy định, trong đó không có nhà đầu tư nước ngoài tham gia đăng ký thực hiện dự án.

2. Chỉ định thầu áp dụng trong các trường hợp:

a) Chỉ có một (01) nhà đầu tư có đủ các điều kiện theo quy định đăng ký làm chủ đầu tư;

b) Đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Quy định này có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì được giao làm chủ đầu tư;

c) Chủ 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, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì 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;

đ) Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 7. Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư dự án

1. Mức giá bán của một bộ hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

2. Chi phí lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất; thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

a) Chi phí lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu là 10.000.000 (mười triệu) đồng;

b) Chi phí thẩm định đối với từng nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư là 10.000.000 (mười triệu) đồng;

c) Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Điều 8. Danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội

1. Lập danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội:

Sở Xây dựng lập đề xuất dự án đầu tư nhà ở xã hội với nội dung: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

2. Phê duyệt danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội:

a) Trong thời hạn 05 ngày sau khi lập đề xuất quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt dự án đầu tư nhà ở xã hội, trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án:

a) Căn cứ quyết định phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều này, danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội được Sở Xây dựng công bố theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Nội dung công bố thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án; thời hạn, tiến độ đầu tư;
- 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;
- Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;
- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;
- Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tới Sở Xây dựng Bình Định;
- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Xây dựng Bình Định;
- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 9. Trình tự lựa chọn nhà đầu tư dự án

1. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan có liên quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư dự án.

2. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ, bao gồm:

- a) Lập hồ sơ mời thầu;
- b) Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu;
- c) Mời thầu;
- d) Phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu;
- đ) Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, rút hồ sơ dự thầu;
- e) Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, năng lực và kinh nghiệm và các tiêu chí có liên quan khác;
- g) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, năng lực và kinh nghiệm và các tiêu chí có liên quan khác.
- h) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

3. Chỉ định nhà đầu tư: Việc tổ chức chỉ định thầu áp dụng theo các bước sau đây:

- a) Lập hồ sơ yêu cầu;

b) Thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu và xác định nhà đầu tư được đề nghị chỉ định thầu;

c) Đánh giá hồ sơ đề xuất theo quy định tại Điều 10 của Quy định này;

d) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả chỉ định thầu.

Điều 10. Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu

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

1. Căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm được phê duyệt theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Quy định này. Trường hợp liên danh, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định bằng tổng năng lực, kinh nghiệm của các thành viên liên danh; nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

2. Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu:

a) Tiêu chuẩn đánh giá:

- Sự phù hợp của mục tiêu dự án do nhà đầu tư đề xuất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định; quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) theo quy định của pháp luật;

- Yêu cầu về quy mô dự án, giải pháp kiến trúc, công năng cơ bản của công trình dự án;

- Yêu cầu về môi trường và an toàn;

- Các tiêu chuẩn khác phù hợp với từng dự án cụ thể.

b) Phương pháp đánh giá:

Sử dụng phương pháp chấm điểm theo thang điểm 100 hoặc 1.000 để xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật, trong đó phải quy định mức điểm tối thiểu và mức điểm tối đa đối với từng tiêu chuẩn tổng quát, tiêu chuẩn chi tiết. Khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật phải quy định mức điểm tối thiểu để được đánh giá là đáp ứng yêu cầu nhưng không được thấp hơn 70% tổng số điểm về kỹ thuật và điểm của từng nội dung yêu cầu quy định tại điểm a khoản này không thấp hơn 60% điểm tối đa của nội dung đó.

Cơ cấu về tỷ trọng điểm tương ứng với các nội dung quy định tại điểm a khoản này phải phù hợp với từng dự án cụ thể nhưng phải đảm bảo tổng tỷ trọng điểm bằng 100%.

Điều 11. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu

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 về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và các tiêu chuẩn khác theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu;

c) Có đề xuất đem lại lợi ích cho Nhà nước và cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo các tiêu chuẩn khác của hồ sơ mời thầu.

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 về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và các tiêu chuẩn khác theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

Điều 12. Tổ chuyên gia

1. Thành viên Tổ chuyên gia bao gồm đại diện các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, trong đó đại diện Sở Xây dựng làm Tổ trưởng.

2. Điều kiện tham gia Tổ chuyên gia:

a) Có chứng chỉ đào tạo về đấu thầu;

b) Am hiểu các nội dung cụ thể tương ứng của dự án.

3. Trách nhiệm của Tổ chuyên gia:

a) Trung thực, khách quan, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;

b) Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo đúng yêu cầu;

c) Báo cáo bên mời thầu bằng văn bản về kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và danh sách xếp hạng nhà đầu tư;

b) Bảo mật các tài liệu liên quan trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án;

d) Bảo lưu ý kiến của mình;

đ) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật Đấu thầu.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng là bên mời thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội, thực hiện các nhiệm vụ sau:

1. Tổ chức lập đề xuất dự án đầu tư, kế hoạch lựa chọn nhà 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 đăng ký thực hiện dự án, 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.

2. Tham mưu, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thực hiện thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư dự án, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 15. Trách nhiệm nhà đầu tư được lựa chọn

1. Thanh toán các chi phí quy định tại Điều 7 của Quy định này và được đưa vào chi phí xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

2. Triển khai thực hiện dự án theo tiến độ dự án đầu tư và kết quả trúng thầu được duyệt.

3. Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất báo cáo tình hình triển khai dự án về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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

Phan Cao Thắng