

**QUY ĐỊNH**

**Lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội  
bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 25 /2020/QĐ-UBND  
ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

**Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số nội dung cụ thể về việc lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, bao gồm: Quy định về nhà đầu tư, quy định về bên mời thầu, quy định về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Quy định này không áp dụng đối với các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn do Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh quản lý.

3. Những nội dung khác có liên quan đến công tác lựa chọn nhà đầu tư không nêu tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại Khoản 1, Điều 1 Quy định này để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng theo quy định tại Điều 49, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Chương II****NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 3. Quy định về nhà đầu tư**

Điều kiện để được đăng ký làm nhà đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam về doanh nghiệp, hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

2. Có vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng và có đủ vốn để ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% tổng mức đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư;

3. Có vốn thuộc chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; 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 doanh 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;

4. Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật; Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu;

5. Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

6. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác;

7. Đã đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng quy định.

#### **Điều 4. Quy định về bên mời thầu**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện làm bên mời thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

2. Bên mời thầu có các nhiệm vụ:

a) Tổ chức thực hiện quá trình đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng các nội dung quy định của pháp luật có liên quan và của Quy định này.

b) Thực hiện các trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Khoản 3, Điều 75 của Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013.

#### **Điều 5. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 16 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 và Khoản 2, Khoản 3, Điều 57, Luật Nhà ở ngày 25/11/2014.

#### **Điều 6. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất**

Thực hiện theo quy định tại Điều 12, 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.

#### **Điều 7. Chuẩn bị, nộp và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 13, 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.

#### **Điều 8. Lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 24, Điều 25, Điều 26, 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.

#### **Điều 9. Lập phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có)**

1. Bên mời thầu phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để làm cơ sở mời thầu.

2. Việc xác định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định hiện hành.

#### **Điều 10. Thời gian trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 6, 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. Thời gian thực hiện các bước theo nguyên tắc rút ngắn so với quy định tối đa của pháp luật nhằm đẩy nhanh tiến độ lựa chọn nhà đầu tư, tính đến sự phù hợp thực tế thực hiện.

#### **Điều 11. Quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 46, 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.

**Điều 12. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật; mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính-thương mại; trình thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng**

Thực hiện theo quy định tại Điều 47, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58, Điều 59 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.

#### **Điều 13. Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 15, 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.

#### **Điều 14. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

Căn cứ quy mô, tính chất của từng dự án cụ thể, người có thẩm quyền có thể bổ sung các yêu cầu phù hợp trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế đảm bảo không trái với quy định của pháp luật về Đấu thầu. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 12, 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 như sau:

1. Về năng lực tài chính: nhà đầu tư không có lỗi lũy kế trong 2 năm đến

thời điểm đăng ký tham gia thực hiện dự án.

2. Về năng lực quản lý, kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ: Có các giải pháp kiến trúc, kỹ thuật hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tận dụng ánh sáng và thông gió tự nhiên góp phần tiết kiệm chi phí tài nguyên (năng lượng, nước), giảm khí thải nhà kính, hiện đại, phù hợp và tương xứng với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; có giải pháp bảo vệ môi trường, giải pháp đảm bảo an toàn lao động trong quá trình triển khai và vận hành dự án; có đề xuất chỉ tiêu diện tích cây xanh, nhà để xe, nhà sinh hoạt cộng đồng lớn hơn so với quy định của tỉnh.

3. Về kinh nghiệm: nhà đầu tư đã có kinh nghiệm triển khai và đưa vào hoạt động dự án có tính chất và quy mô tương tự với dự án đang kêu gọi đầu tư (tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, sẽ quy định và yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm tổ chức thi công, quản lý, vận hành như: tổng mức đầu tư dự án đã thực hiện, số lượng dự án đã triển khai đưa vào sử dụng cho phù hợp); có cam kết thực hiện việc bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị chung cư sau khi Ban quản trị chung cư đã thành lập và đi vào hoạt động hoặc đã chuyển giao kinh phí bảo trì (được xác nhận).

4. Về giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua: Ưu tiên lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất giá bán, cho thuê, cho thuê mua thấp hơn.

5. Về tiến độ: hợp lý nhất và có cam kết về tiến độ thực hiện dự án.

#### **Điều 15. Tổ chức triển khai dự án**

Sau khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 16. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Hướng dẫn, tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi việc thực hiện Quyết định này.

2. Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế liên quan tổ chức việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

3. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế nơi đầu tư dự án triển khai các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Định kỳ và thường xuyên báo cáo kết quả thực hiện và những vướng mắc cho Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo, giải quyết.

**Điều 17. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế**

1. Phối hợp Bên mời thầu thực hiện chức năng theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao có liên quan đến việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài vốn Nhà nước.

2. Phối hợp Bên mời thầu đôn đốc, theo dõi và kiểm tra việc triển khai thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và thực hiện hợp đồng dự án theo đúng các quy định của pháp luật; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và cam kết (nếu có) của nhà đầu tư.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt các nội dung sau: Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dành cho nhà ở xã hội; kết quả công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dành cho nhà ở xã hội làm cơ sở báo cáo UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; hồ sơ mời thầu; kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế; chủ đầu tư nơi đầu tư dự án triển khai các thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành tổ chức việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn Nhà nước trên địa bàn cấp huyện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 18. Trách nhiệm nhà đầu tư được lựa chọn**

1. Triển khai thực hiện dự án theo tiến độ dự án đầu tư; kết quả trúng thầu được duyệt; hợp đồng thực hiện dự án đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

2. 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 19. Điều khoản thi hành**

Các quy định khác về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế không quy định trong Quy định này thì được thực hiện theo Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013; 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.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc khó khăn, các cơ quan, tổ chức có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phan Ngọc Thọ**