

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH

**Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất
trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của UBND tỉnh Quảng Trị)

Chương I

NHỮNG 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 đầu tư có sử dụng đất. Những nội dung liên quan không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo các quy định pháp luật liên quan hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất là dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ đáp ứng các điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Điều 11 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Trong đó:

a) Khu đô thị được xác định theo quy định tại khoản 1 Mục VII Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

b) Nhà ở thương mại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

c) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc gồm các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú được xác định theo quy định tại điểm h khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

d) Công trình thương mại gồm trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát được xác định theo quy định tại điểm e khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

đ) Công trình dịch vụ gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

Điều 4. Thẩm quyền và trách nhiệm trong lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Chủ tịch UBND tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án, kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, danh sách xếp hạng nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng dự án.

Chủ tịch UBND tỉnh có thể ủy quyền bằng văn bản cho Chủ tịch UBND cấp huyện ký kết và quản lý hợp thực hiện đồng dự án.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất (trừ các dự án do nhà đầu tư đề xuất)

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu kinh tế tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 79 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 24 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

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

5. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì tổ chức thực hiện các công việc sau: Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền; Xác định, thẩm định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến để xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3); Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với bên mời thầu, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án và các bên liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m_2) để phục vụ công tác lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

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

6. Sở Tài chính

- Chủ trì thẩm định dự toán kinh phí hoạt động của Bên mời thầu trong qua trình lựa chọn nhà đầu tư, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng dẫn chủ đầu tư, UBND cấp huyện các nghiệp vụ về tiếp nhận, quản lý, sử dụng tài sản được các nhà đầu tư chuyển giao.

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

7. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn Bên mời thầu xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án.

- 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.

- Chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có cấp công trình là cấp I, cấp II hoặc đối với dự án được UBND tỉnh giao quản lý thực hiện hợp đồng.

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

8. UBND cấp huyện nơi có dự án đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức điều chỉnh quy hoạch (nếu có) theo thẩm quyền, xây dựng kế hoạch sử dụng đất.

- Chỉ đạo cơ quan thực hiện giải phóng mặt bằng cấp huyện phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

- Thực hiện trách nhiệm, quyền hạn của Bên mời thầu khi được chủ tịch UBND tỉnh giao làm Bên mời thầu.

- Chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có cấp công trình là cấp III, cấp IV.

- Tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà nước. Tham gia quản lý chất lượng cùng với chủ đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn kết thúc dự án.

- Chỉ đạo cơ quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện: Phối hợp với bên mời thầu, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án và các bên liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m_2) để phục vụ công tác lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

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

9. Ban quản lý khu kinh tế tỉnh

Đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế, Ban quản lý khu kinh tế tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án. Trưởng Ban quản lý khu kinh tế ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và giao đơn vị trực thuộc Ban quản lý khu kinh tế làm bên mời thầu.

10. Vai trò, trách nhiệm của cơ quan trong xác định giá trị m_3

a) Bên mời thầu chịu trách nhiệm lập phương án xây dựng giá trị m_3 căn cứ thông tin do các cơ quan sau đây cung cấp:

- Sở Tài chính: thông tin bảng giá đất tại địa phương; thông tin bổ sung (nếu có) để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến, giá trị m_3 ;

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện: thông tin bảng giá đất tại địa phương, thông tin đầy đủ về các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công trên địa bàn quản lý; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt;

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện: thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

- Sở Xây dựng, UBND cấp huyện: thông tin cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Sở Tài chính thực hiện thẩm định giá trị m_3 , gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư;

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến thẩm định về giá trị m_3 của Sở Tài chính trong quá trình thẩm định nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Chương II

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc 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 đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

2. Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và thủ trưởng 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 tại Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc phát sinh hoặc Nhà nước có thay đổi các quy định: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh xử lý theo quy định./.