

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Phương án công bố kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội
Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG	
ĐẾN	Số... 1862
	Ngày... 26/4/2017
Chuyển.....	
Lưu Hồ Sơ Số:.....	

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng, tỉnh Sóc Trăng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án công bố kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2.

1. Giao Sở Xây dựng tổ chức công bố Phương án kêu gọi đầu tư và các thông tin chi tiết về dự án nhà ở xã hội Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo các hình thức sau:

- a) Công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng;
- b) Niêm yết công khai tại trụ sở Sở Xây dựng.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Cung cấp thông tin, hướng dẫn các nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư theo thẩm quyền cho phép;

b) Khi hết hạn đăng ký, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định;

c) Chủ trì phối hợp Sở Tài chính hướng dẫn chủ đầu tư xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và tổ chức thẩm định trước khi áp dụng.

d) Xây dựng dự toán chi phí thực hiện công bố kêu gọi đầu tư, thông qua Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng:

a) Tổng hợp dự án vào danh mục các dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa (nếu có) trên địa bàn, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh để thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh; tổ chức xây dựng phương án thu hồi đất và thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

b) Tổ chức tháo dỡ, di dời các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc trong ranh dự án và bàn giao cho nhà đầu tư theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

c) Tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư trong quá trình thi công, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ra ngoài dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: TH, KT, XD, VT *lyuu*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Thành Trí



**PHƯƠNG ÁN CÔNG BỐ KÊU GỌI ĐẦU TƯ
DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG,
TỈNH SÓC TRĂNG**

*(Kèm theo Quyết định số 925 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2017
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

NỘI DUNG CÔNG BỐ

Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư dự án nhà ở xã hội Phường 2, thành phố Sóc Trăng thông qua hình thức đăng ký đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

1. Vị trí và ranh giới khu đất thực hiện dự án:

a) Khu đất thực hiện dự án nằm tại trung tâm phường 2, thành phố Sóc Trăng có diện tích khoảng 04 ha.

b) Vị trí khu đất có tứ cận như sau:

- Phía Tây: Giáp với khu đất dọc theo đường khu dân cư Diệu Hiền.

- Phía Đông: Giáp với dãy nhà dọc theo trục đường Nguyễn Văn Linh.

- Phía Bắc: Giáp với dãy nhà dọc theo trục đường Trương Công Định.

- Phía Nam: Giáp với kênh thoát nước hiện hữu, theo quy hoạch là đường Lý Tự Trọng nối dài.

(Đính kèm sơ đồ vị trí khu đất kêu gọi đầu tư)

2. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng đối với khu đất kêu gọi đầu tư:

Sau khi được chọn làm chủ đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình Sở Xây dựng phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại khu đất thực hiện dự án, trong đó:

a) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, vỉa hè...), đất xây dựng hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh...) phải được bố trí phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Luật quy hoạch đô thị hiện hành.

b) Quy mô, diện tích nhà ở phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định tại Điều 7, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn.

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần.

c) Kết cấu hệ thống công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, vỉa hè...), đất xây dựng hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh...) phải đảm bảo quy định hiện hành.



3. Hình thức kêu gọi đầu tư:

Dự án kêu gọi đầu tư với hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Khi hết hạn công bố thông tin kêu gọi đầu tư, tùy theo kết quả đăng ký sẽ xử lý theo 03 trường hợp sau:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư: Sở Xây dựng đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Tổ chuyên gia đánh giá năng lực nhà đầu tư đăng ký tham gia, nếu nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản kèm theo biên bản họp Tổ chuyên gia và hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận chủ đầu tư.

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên nộp hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án: Sở Xây dựng phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lập hồ sơ, thủ tục đấu thầu theo quy định Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ. Kết quả đấu thầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Sau khi kết quả đấu thầu được duyệt, Sở Xây dựng tổ chức đàm phán sơ bộ hợp đồng; đàm phán, hoàn thiện hợp đồng; ký kết thỏa thuận đầu tư và hợp đồng với nhà đầu tư trúng thầu.

c) Trường hợp không có hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư thì Sở Xây dựng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, gia hạn thời gian công bố thông tin kêu gọi đầu tư dự án.

4. Yêu cầu về đối tượng và năng lực kinh nghiệm của chủ đầu tư:

a) Nhà đầu tư dự án được kêu gọi đầu tư bao gồm:

Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức khác được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Điều kiện để được đăng ký làm chủ đầu tư dự án:

- Có đăng ký kinh doanh bất động sản và có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương đương 16 tỷ đồng (tổng mức đầu tư tạm tính khoảng 80 tỷ đồng).

- Nhà đầu tư đề xuất tổng mức đầu tư dự án không thấp hơn 80 tỷ đồng;

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại...

c) Điều kiện để nhà đầu tư tham gia dự thầu:

- Có đủ điều kiện theo Điểm a và Điểm b Khoản này;

- Có hồ sơ dự thầu theo quy định hiện hành.

5. Yêu cầu về quỹ đất xây dựng công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội mà nhà đầu tư phải thực hiện:

a) Đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong ranh dự án (bao gồm: San lấp mặt bằng toàn bộ dự án; các hạng mục lòng đường, hệ thống vỉa hè, công viên, cây xanh, hẻm kỹ thuật, hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng, cấp - thoát nước, phòng cháy chữa cháy,...). Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh với quy mô và kết cấu theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao lại cho Nhà nước.

b) Đất xây dựng nhà ở:

Nhà đầu tư phải xây dựng hoàn chỉnh nhà ở phù hợp với các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt, sau đó khai thác kinh doanh theo quy định.

6. Quyền lợi và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án:

a) Chủ đầu tư được hưởng các quyền lợi theo Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, cụ thể:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

- Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư. Phần kinh doanh thương mại quy định này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định.

- Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng; được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định.

- Chủ đầu tư dự án có thể được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Chủ đầu tư dự án được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

b) Chủ đầu tư dự án tổ chức triển khai dự án theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, trong đó:



- Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật nhà ở.

- Về giá bán, cho thuê và thuê mua nhà ở xã hội:

+ Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

+ Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật nhà ở vào giá thuê mua nhà ở xã hội.

+ Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

+ Chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng theo phương pháp xác định giá hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, gửi Sở Xây dựng thẩm định.

c) Chủ đầu tư phải lập thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

7. Yêu cầu về quản lý chất lượng, quản lý vận hành và khai thác dự án sau đầu tư mà chủ đầu tư phải đáp ứng:

Thực hiện theo quy định Điều 25, 26 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

8. Hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án:

Nhà đầu tư có nguyện vọng tham gia đầu tư dự án cần chuẩn bị hồ sơ xin đăng ký làm chủ đầu tư dự án, gồm:

a) Đơn xin tham gia làm chủ đầu tư dự án, trong đó trình bày cơ bản các nội dung về:

- Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, vỉa hè...), đất xây dựng hạ tầng xã hội (công viên, cây xanh...).

- Quy mô, diện tích nhà ở, số căn.

- Kết cấu hệ thống công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Cơ chế chính sách đề nghị nhà nước hỗ trợ (hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng...).

- Khái toán tổng mức đầu tư dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án.

b) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam, tối thiểu 20 tỷ đồng.

c) Chứng minh vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (tương đương khoảng 16 tỷ đồng), cụ thể:

- Trường hợp doanh nghiệp đang hoạt động thì cung cấp Báo cáo tài chính (đã được kiểm toán) trong 02 năm gần nhất.

- Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.

d) Văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại... đối với phần vốn còn lại để thực hiện dự án.

đ) Hồ sơ kinh nghiệm và năng lực, lợi thế (nếu có):

- Tham gia đầu tư xây dựng các công trình liên quan đến nhà ở, giao thông...

- Năng lực về nhân sự, máy móc, thiết bị, công nghệ thi công...

e) Thành phần hồ sơ phải có dấu của nhà đầu tư.

g) Hồ sơ phải đóng thùng có niêm yết; bên ngoài thùng ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc nhà đầu tư và ghi tên từng thành phần hồ sơ bên trong.

9. Thời gian công bố và nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án:

Thời gian công bố và nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án trong vòng 30 ngày kể từ ngày chính thức công bố phương án kêu gọi đầu tư trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

10. Cơ quan và địa điểm nhận hồ sơ:

a) Trụ sở Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

b) Địa chỉ: Số 12 Châu Văn Tiếp, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

c) Điện thoại liên hệ: 079 3622627.

d) Fax: 079 3622627.

11. Các thông tin cần thiết khác có liên quan đến dự án:

Mọi thông tin cần thiết khác có liên quan đến dự án, liên hệ theo địa chỉ và số điện thoại nêu trên./.

