

Số: 15 /2012/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 28 tháng 8 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư theo hình thức  
Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Thái Bình.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005; Luật Đất đai ngày 26/11/2003; Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật Nhà ở ngày 29/11/2005; Luật Đấu thầu ngày 29/11/2005; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

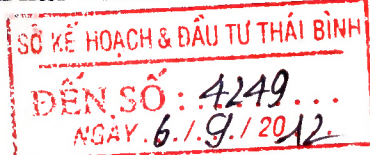
Căn cứ Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; Nghị định số 24/2011/NĐ-CP ngày 5/4/2011 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009; Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ về quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định định cư; Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT ngày 27/01/2011 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện một số quy định của Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ; Thông tư số 166/2011/TT-BTC ngày 17/11/2011 của Bộ Tài chính quy định về quản lý, sử dụng chi phí chuẩn bị dự án và kinh phí hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý các dự án; một số chỉ tiêu về tài chính của Hợp đồng dự án; điều kiện và phương thức thanh toán cho Nhà đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31/07/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 196/BC- SKHĐT ngày 16/5/2012; Ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 60/BC-STP ngày 23/8/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Thái Bình.



**Điều 2.** Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan hướng dẫn, kiểm tra thực hiện Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Cục Thuế tỉnh, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP;
- Lưu VT, CN, TM, TH.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Sinh**

**QUY ĐỊNH**

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG  
XÂY DỰNG - CHUYỂN GIAO (BT) TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI BÌNH.**

*(Ban hành theo Quyết định số 15 /2012/QĐ-UBND ngày 28 /8/2012 của  
Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình).*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh và nguyên tắc thực hiện**

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về trình tự, thủ tục và nội dung quản lý Nhà nước thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (gọi tắt là Hợp đồng BT) trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2. Đối tượng áp dụng: Các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng dự án, các cơ quan, tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp có liên quan đến việc thực hiện Dự án.

**3. Nguyên tắc thực hiện**

a) Đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quản lý đất đai, tài nguyên và môi trường, an ninh, quốc phòng và các quy định khác có liên quan.

b) Công khai, minh bạch các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng theo Hợp đồng BT.

c) Các nội dung khác không nêu tại Quy định này thì thực hiện theo Nghị định 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định 108/2009/NĐ-CP), Nghị định số 24/2011/NĐ-CP ngày 5/4/2011 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định 24/2011/NĐ-CP); Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT ngày 27/01/2011 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện một số quy định của Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 (sau đây gọi tắt là Thông tư 03/2011/TT-BKHĐT); Thông tư số 166/2011/TT-BTC ngày 17/11/2011 của Bộ Tài chính quy định về quản lý, sử dụng chi phí chuẩn bị dự án và kinh phí hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý các dự án; một số chỉ tiêu về tài chính của Hợp đồng dự án; điều kiện và phương thức thanh toán cho Nhà đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Thông tư số 166/2011/TT-BTC) và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết thực hiện Hợp đồng**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh là cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng dự án BT;



2. Căn cứ điều kiện cụ thể, tính chất, quy mô dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập bộ phận chuyên trách hoặc chỉ định cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh làm đầu mối tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng dự án BT;

3. Ủy ban nhân dân tỉnh có thể ủy quyền cho cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh ký kết và thực hiện Hợp đồng dự án Nhóm B và Nhóm C; ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với các dự án do cấp huyện đề xuất và nguồn vốn để thanh toán cho Nhà đầu tư thuộc ngân sách cấp huyện hoặc dự án có sử dụng quỹ đất trên địa bàn quản lý để thanh toán cho Nhà đầu tư;

4. Việc ủy quyền, thành lập bộ phận chuyên trách, chỉ định cơ quan chuyên môn được thực hiện bằng văn bản cho từng dự án với các nội dung cụ thể, xác định rõ thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan được ủy quyền trong việc chuẩn bị dự án, đàm phán, ký kết và thực hiện Hợp đồng dự án;

5. Cơ quan được ủy quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng; bộ phận chuyên trách, cơ quan chuyên môn làm đầu mối sau đây gọi tắt là: Cơ quan được ủy quyền. Cơ quan được ủy quyền chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh và trước pháp luật về nhiệm vụ được ủy quyền.

### **Điều 3. Nhóm công tác liên ngành**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Nhóm công tác liên ngành để hỗ trợ đàm phán, thực hiện Hợp đồng dự án. Thành phần của Nhóm công tác liên ngành gồm: Đại diện một số cơ quan nhà nước có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp huyện có dự án trên địa bàn; một số chuyên gia về pháp luật, tài chính, kỹ thuật... (Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo từng trường hợp cụ thể);

2. Nhóm công tác liên ngành có nhiệm vụ:

a) Tham gia đàm phán Hợp đồng dự án và hỗ trợ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ theo quy định;

b) Tham gia giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án;

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh;

3. Hoạt động của các thành viên Nhóm công tác liên ngành không thay thế quyết định của các cơ quan Nhà nước trong giải quyết các công việc liên quan đến thực hiện Dự án BT theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ do pháp luật quy định;

4. Thời gian hoạt động của Nhóm công tác liên ngành do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định tùy thuộc vào yêu cầu thực hiện Dự án.

### **Điều 4. Nhà đầu tư dự án**

1. Nhà đầu tư dự án phải có đủ các điều kiện sau:

a) Có tư cách pháp nhân (đối với Nhà đầu tư là tổ chức) hoặc có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật (đối với Nhà đầu tư là cá nhân);

b) Có nguồn vốn thực hiện Dự án đáp ứng yêu cầu quy định tại các Điều 5, Điều 6, Nghị định số 108/2009/NĐ-CP và các Điều 6, Điều 7, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT;

c) Chỉ được tham dự thầu trong một đơn dự thầu độc lập hoặc liên danh giữa các Nhà đầu tư (trường hợp liên danh, các Nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh);

d) Có bản cam kết không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang quá trình giải thể; không bị cơ quan có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh hoặc không đang trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

## 2. Yêu cầu đối với nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư phải thành lập mới Doanh nghiệp dự án theo thủ tục quy định tại Điều 49, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT;

b) Quyền, nghĩa vụ của Doanh nghiệp dự án và mối quan hệ giữa Nhà đầu tư với Doanh nghiệp dự án phải được quy định cụ thể tại Hợp đồng dự án phù hợp với quy định tại Khoản 2, Điều 16, Nghị định số 108/2009/NĐ-CP.

## **Điều 5. Cơ chế thực hiện Dự án BT**

### 1. Giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án khác:

a) Việc lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở đánh giá đồng thời đề xuất của Nhà đầu tư về tổng vốn đầu tư xây dựng Công trình BT và đề xuất về giá trị quyền sử dụng đất của khu đất dự kiến thực hiện Dự án khác. Nhà đầu tư có mức đề xuất chênh lệch lớn nhất giữa giá trị quyền sử dụng đất của khu đất dự kiến thực hiện Dự án khác với tổng vốn đầu tư xây dựng Công trình BT là nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án.

b) Nhà đầu tư được lựa chọn phải nộp ngân sách số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án khác và tổng vốn đầu tư xây dựng Công trình BT. Việc nộp ngân sách được đàm phán, thống nhất và quy định trong Hợp đồng BT.

### 2. Thanh toán bằng tiền cho Nhà đầu tư xây dựng Công trình BT:

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo nguyên tắc: Tổng vốn đầu tư xây dựng Công trình BT do Nhà đầu tư đề xuất được đánh giá là thấp nhất trên cơ sở cùng một mặt bằng về điều kiện thanh toán;

3. Trường hợp thu xếp được quỹ đất để tạo nguồn vốn thanh toán cho Nhà đầu tư xây dựng Công trình BT, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư xây dựng Công trình BT theo quy định tại Khoản 2, Điều này và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Thông tư 03/2011/TT-BKHĐT. Trong trường hợp này, việc thanh toán cho Nhà đầu tư xây dựng Công trình BT chỉ được thực hiện sau khi Công trình được hoàn thành, nghiệm thu và chuyển giao cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo các điều kiện quy định tại Hợp đồng Dự án.

### 3. Kinh phí hoạt động cơ quan nhà nước có thẩm quyền

a) Căn cứ đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn kế hoạch chi thường xuyên hàng năm của tỉnh để chi hoạt động quản lý nhà nước của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cơ quan được ủy quyền thực



hiện Hợp đồng; Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn đầu tư phát triển hàng năm cho phân chi phí liên quan đến việc chuẩn bị, thực hiện dự án bao gồm: lập, thẩm định đề xuất dự án (nếu có), lập danh mục dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi, chuẩn bị dự án khác, tổ chức đấu thầu, lập hồ sơ mời thầu, giám định chất lượng công trình, kiểm tra giám sát hiện trường và chi khác.

b) Nội dung thu, chi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 của Thông tư 166/2011/TT-BTC.

c) Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng tổ chức lập dự toán các chi phí liên quan cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Kế hoạch và Đầu tư lập dự toán chi phí công tác lập, công bố danh mục, chi phí Nhóm công tác liên ngành gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

### **Điều 6. Các bước thực hiện dự án**

Bước 1: Xây dựng kế hoạch danh mục các dự án BT

Bước 2: Công bố danh mục dự án;

Bước 3: Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; lập phương án thanh toán Nhà đầu tư, lập phê duyệt dự án khác (để thu hồi vốn);

Bước 4: Lựa chọn Nhà đầu tư;

Bước 5: Đàm phán Hợp đồng dự án;

Bước 6: Ký tắt Hợp đồng dự án giữa các bên có liên quan (nếu cần);

Bước 7: Cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

Bước 8: Ký chính thức Hợp đồng dự án;

Bước 9: Triển khai thực hiện Dự án;

Bước 10: Chuyển giao Công trình dự án;

Bước 11: Thanh toán cho nhà đầu tư.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CỤ THỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN HỢP ĐỒNG BT**

#### **Điều 7. Xây dựng và phê duyệt danh mục dự án BT**

1. Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong từng thời kỳ; lĩnh vực khuyến khích thực hiện dự án theo hình thức Hợp đồng BT; tính cần thiết đầu tư dự án theo Hợp đồng BT so với hình thức đầu tư khác; phương án khả thi để cân đối nguồn vốn thanh toán hoặc giao dự án khác cho Nhà đầu tư; các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất danh mục dự án gửi đến Sở Kế hoạch và Đầu tư trước ngày 31 tháng 10, hàng năm (các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất Danh mục dự án, sau đây gọi chung là cơ quan nhà nước đề xuất dự án);

2. Khi đề xuất Danh mục dự án BT, cơ quan nhà nước đề xuất dự án phải có báo cáo giải trình chứng tỏ dự án đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 10, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT;

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, lập báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh danh mục dự án do các cơ quan nhà nước đề xuất; chủ trì lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương liên quan về từng dự án trong mục dự án theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh;

4. Tùy thuộc mục tiêu, tính chất và địa điểm của mỗi Dự án trong Danh mục dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu với Ủy ban nhân dân tỉnh gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ quản lý ngành và địa phương có liên quan về dự án dự kiến đưa vào Danh mục dự án hoặc đề nghị Chính phủ hỗ trợ vốn đầu tư theo quy định;

5. Văn bản lấy ý kiến các cơ quan theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này phải giải trình mục tiêu, địa điểm, công suất thiết kế, vốn đầu tư dự kiến, các yêu cầu tối thiểu về kỹ thuật và tài chính của mỗi dự án trong Danh mục dự án;

6. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Danh mục dự án. Đối với dự án có yêu cầu thu xếp nguồn vốn ngân sách của địa phương để thanh toán cho Nhà đầu tư hoặc hỗ trợ thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét khả năng cân đối ngân sách của địa phương theo quy định đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

7. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Danh mục dự án trước ngày 31 tháng 12 hằng năm. Danh mục dự án được điều chỉnh trong các trường hợp theo quy định tại Khoản 5, Điều 10, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT.

#### **Điều 8. Công bố danh mục dự án**

1. Căn cứ quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục dự án, trong tháng 01 hằng năm, Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố Danh mục dự án trên Trang thông tin điện tử của tỉnh và đăng tải trên Báo Đầu thầu trong 03 số liên tiếp. Danh mục dự án được công bố phải có những nội dung chủ yếu quy định tại Khoản 2, Điều 9 của Nghị định 108/2009/NĐ-CP;

2. Thời gian tối thiểu để Nhà đầu tư lựa chọn và đăng ký thực hiện Dự án với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là 30 ngày làm việc kể từ ngày Danh mục dự án được tăng tải lần cuối theo quy định tại Khoản 1, Điều này;

3. Hết thời hạn nêu tại Khoản 2, Điều này, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, đăng tải danh sách Nhà đầu tư đã gửi văn bản đăng ký thực hiện Dự án trên Báo Đầu thầu và Trang thông tin điện tử của tỉnh;

4. Trường hợp dự án có nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Quy định này đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ định và giao nhiệm vụ cho Cơ quan được ủy quyền thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án.

#### **Điều 9. Nhà đầu tư đề xuất Dự án ngoài Danh mục dự án đã được công bố**

1. Nhà đầu tư có thể đề nghị thực hiện Dự án ngoài Danh mục dự án đã công bố và phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu lập Đề xuất dự án;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các sở, ngành liên quan nghiên cứu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho Nhà đầu tư được nghiên cứu lập Đề xuất dự án;



3. Nhà đầu tư lập Đề xuất dự án đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Nội dung đề xuất dự án theo quy định Khoản 2, Điều 12, Nghị định 108/2009/NĐ-CP;

4. Hồ sơ đề nghị phê duyệt Đề xuất dự án gồm những nội dung sau:

a) Văn bản đề nghị phê duyệt Đề xuất dự án;

b) Văn bản chứng minh tư cách pháp lý và năng lực tài chính, kỹ thuật của Nhà đầu tư; kinh nghiệm thực hiện Dự án tương tự (nếu có);

c) Các tài liệu khác cần thiết cho việc giải trình Đề xuất dự án.

5. Phê duyệt Đề xuất dự án

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt Đề xuất dự án; đối với dự án quan trọng quốc gia hoặc dự án có yêu cầu hỗ trợ vốn đầu tư, bảo lãnh của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép thực hiện dự án do Nhà đầu tư đề xuất (kèm theo đề xuất dự án của Nhà đầu tư); đối với Đề xuất Dự án chưa có trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư xin ý kiến các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có công trình dự kiến đầu tư, trình Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung quy hoạch theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận bổ sung quy hoạch trước khi trình phê duyệt đề xuất dự án;

b) Sau khi được các sở ngành thẩm định (đối với dự án quan trọng quốc gia hoặc dự án có yêu cầu hỗ trợ đầu tư, bảo lãnh của Chính phủ được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận), Ủy ban nhân dân tỉnh tiến hành phê duyệt Đề xuất dự án theo quy định;

c) Bổ sung Danh mục dự án

Sau khi Đề xuất dự án được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định bổ sung Dự án vào Danh mục dự án; thực hiện đăng tải những nội dung cơ bản của Dự án theo quy định tại Khoản 5, Điều 11, Nghị định số 108/2009/NĐ-CP trên Trang thông tin điện tử của địa phương và đăng tải trên Báo Đấu thầu trong 03 số liên tiếp;

Sau thời hạn tối thiểu 30 ngày làm việc kể từ ngày đăng tải lần cuối, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh danh sách Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án và đề xuất phương thức lựa chọn Nhà đầu tư.

#### **Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi**

1. Cơ quan được ủy quyền tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, kể cả Dự án do Nhà đầu tư đề xuất đã được phê duyệt bổ sung vào Danh mục dự án, để làm cơ sở cho việc lập hồ sơ mời thầu và tổ chức đàm phán Hợp đồng dự án với Nhà đầu tư;

2. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại Khoản 4, Điều 1, Nghị định 24/2011/NĐ-CP ngày 05/4/2011 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009;

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi; có trách nhiệm gửi Báo cáo nghiên cứu khả thi để lấy ý kiến của các cơ quan quản lý ngành, các cơ quan liên quan đến dự án tham gia thẩm định theo quy định, tổng hợp, đánh giá, nhận xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;



4. Trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định Luật Xây dựng, Nghị định 108/2009/NĐ-CP và các quy định khác có liên của pháp luật.

#### **Điều 11. Lập phương án thanh toán cho nhà đầu tư**

1. Cơ quan được ủy quyền phải lập phương án thanh toán cho nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồng thời với phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại Điều 10, Quy định này;

2. Thanh toán bằng tiền cho nhà đầu tư: Gồm nguồn vốn ngân sách Chính phủ hỗ trợ, nguồn vốn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác. Trường hợp có yêu cầu hỗ trợ về vốn thanh toán cho Nhà đầu tư hoặc hỗ trợ thực hiện dự án từ nguồn vốn của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước khi phê duyệt dự án;

3. Đầu giá đất tạo nguồn vốn thanh toán cho Nhà đầu tư xây dựng Công trình BT trong trường hợp khu đất đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết, hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng định giá đất để xác định giá đất khởi điểm làm cơ sở cho việc lập phương án thanh toán cho nhà đầu tư;

4. Thanh toán bằng dự án khác (dự án sản xuất, dự án khai thác tài nguyên thiên nhiên...): Trong phương án thanh toán phải xác định giá trị dự án khác làm cơ sở để hoàn trả vốn cho Nhà đầu tư thực hiện dự án BT;

5. Thanh toán bằng khu đất thực hiện dự án phát triển nhà ở thanh toán cho Nhà đầu tư

a) Cơ quan được ủy quyền tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), đối với khu vực chưa có quy hoạch. Sau khi quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt, Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đối với Thành phố Thái Bình, tại khu vực đã và đang xây dựng, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật để kết nối đồng bộ giữa khu đất dự kiến phát triển nhà ở với các khu vực lân cận thì không nhất thiết phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 mà tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đối với các xã, thị trấn thì căn cứ quy hoạch chung xây dựng thị trấn tỷ lệ 1/5000 hoặc quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

b) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

c) Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng định giá đất để xác định giá đất làm cơ sở cho việc lập phương án thanh toán, đàm phán với nhà đầu tư;

6. Việc xác định giá đất theo nguyên tắc sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại khu vực có cùng mục đích sử dụng và không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

## **Điều 12. Lựa chọn Nhà đầu tư**

1. Trên cơ sở Danh sách Nhà đầu tư đăng ký tham gia Dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi, phương án thanh toán cho Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Bên mời thầu là Cơ quan đại diện được ủy quyền thực hiện Hợp đồng tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư như sau:

a) Tổ chức đấu thầu rộng rãi đối với các dự án BT có từ 2 Nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện dự án;

b) Thực hiện các thủ tục về chỉ định Nhà đầu tư nếu trong thời gian công bố danh mục chỉ có 01 (một) Nhà đầu tư đăng ký hoặc không có Nhà đầu tư khác đăng ký tham gia thực hiện Dự án đối với dự án do Nhà đầu tư đề xuất;

Nhà đầu tư được lựa chọn theo hình thức chỉ định thầu phải đáp ứng các yêu cầu của Hồ sơ yêu cầu và các yêu cầu trong quá trình đàm phán Hợp đồng dự án;

c) Nhà đầu tư được chỉ định thầu hoặc được tham gia đấu thầu phải có đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Quy định này;

### **2. Lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư:**

Bên mời thầu tổ chức lập kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng không đủ kinh nghiệm, năng lực và nhân sự có thể thuê tổ chức tư vấn để thực hiện nhiệm vụ của mình, nhưng trong mọi trường hợp phải chịu toàn bộ trách nhiệm về quá trình lựa chọn Nhà đầu tư;

### **3. Chuẩn bị lựa chọn Nhà đầu tư:**

Bên mời thầu quyết định thành lập tổ chuyên gia đấu thầu. Trường hợp không đủ nhân sự đáp ứng yêu cầu, Bên mời thầu có thể mời chuyên gia có đủ kinh nghiệm và năng lực tham gia tổ chuyên gia, trong trường hợp cần thiết, Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn thực hiện toàn bộ nhiệm vụ của tổ chuyên gia;

Nhiệm vụ tổ chuyên gia: Lập hồ sơ mời sơ tuyển (nếu có), Hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu; đánh giá và lập báo cáo đánh giá Hồ sơ dự sơ tuyển, Hồ sơ dự thầu, hoặc Hồ sơ đề xuất và các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Bên mời thầu;

### **4. Phát hành hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu và tiếp nhận hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất:**

a) Người đứng đầu Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng có trách nhiệm phê duyệt Hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển (nếu có); Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu;

b) Phát hành Hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

### **5. Đánh giá Hồ sơ dự thầu hoặc Hồ sơ đề xuất:**

Bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, lập báo cáo kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.



6. Thẩm định, phê duyệt và thông báo kết quả lựa chọn Nhà đầu tư:

a) Bên mời thầu lập Báo cáo kết quả lựa chọn Nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Sau khi có Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, Bên mời thầu thông báo kết quả lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định.

7. Trường hợp lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện công trình BT, hoàn trả bằng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án phát triển nhà ở:

a) Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất dự kiến thực hiện dự án khác làm cơ sở để Nhà đầu tư đề xuất đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý công trình, bảo đảm phát huy hiệu quả sử dụng của khu đất;

b) Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu phải quy định tiêu chí đánh giá về tổng vốn đầu tư xây dựng công trình BT và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án theo báo cáo nghiên cứu khả thi và giá sàn được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

c) Việc lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở đánh giá đồng thời đề xuất của Nhà đầu tư về tổng vốn đầu tư xây dựng Công trình BT và đề xuất về giá trị quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án phát triển nhà ở. Nhà đầu tư có mức đề xuất chênh lệch lớn nhất giữa giá trị quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án phát triển nhà ở với tổng vốn xây dựng Công trình BT là nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án;

d) Nhà đầu tư được lựa chọn theo hình thức chỉ định thầu phải đáp ứng các yêu cầu của Hồ sơ yêu cầu và các yêu cầu trong quá trình đàm phán Hợp đồng;

e) Nguyên tắc đấu thầu được thực hiện thông qua nguyên tắc bù trừ giữa giá trị dự án BT và giá trị quyền sử dụng đất của dự án phát triển nhà ở được Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Nhà đầu tư đồng thời quá trình triển khai dự án BT. Trong đó không điều chỉnh tổng mức đầu tư Công trình BT đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp điều chỉnh khối lượng phát sinh ngoài dự án);

8. Nội dung quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các Điều của Mục 2, Thông tư 03/2011/TT-BKHĐT.

### **Điều 13. Đàm phán Hợp đồng dự án**

1. Căn cứ Hồ sơ mời thầu, Hồ sơ yêu cầu, Hồ sơ dự thầu, Hồ sơ đề xuất và kết quả lựa chọn Nhà đầu tư được duyệt, Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng chỉ đạo Tổ chuyên gia đấu thầu chuẩn bị kế hoạch và nội dung đàm phán Hợp đồng dự án (bao gồm các nội dung chính của hợp đồng và khung các chỉ tiêu tài chính trong hợp đồng; điều kiện thanh toán, thời điểm xác định giá đất của Dự án khác để thanh toán cho Nhà đầu tư (nếu có); nội dung Hợp đồng dự án, quyền và nghĩa vụ của các bên được thể hiện trong Hợp đồng dự án theo đúng quy định tại Nghị định 108/2009/NĐ-CP, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT, Thông tư số 166/2011/TT-BTC và các văn bản pháp luật hiện hành;

2. Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng chủ trì phối hợp với Nhóm công tác liên ngành thảo luận kế hoạch và nội dung đàm phán hợp đồng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm căn cứ tổ chức đàm phán; trường hợp còn ý kiến chưa thống nhất giữa cơ quan ký kết hợp đồng và Nhóm công tác liên ngành báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định;

3. Căn cứ nội dung đàm phán được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng chủ trì phối hợp với Nhóm công tác liên ngành tiến hành đàm phán Hợp đồng dự án với Nhà đầu tư đã được lựa chọn;

Trường hợp đàm phán thành công, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký biên bản xác nhận kết quả đàm phán, ký tắt Hợp đồng dự án và các hợp đồng liên quan đến việc thực hiện Dự án (nếu có) với Nhà đầu tư;

4. Trường hợp đàm phán không thành công, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy kết quả lựa chọn Nhà đầu tư và phê duyệt Nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo để đàm phán Hợp đồng dự án.

#### **Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận đầu tư**

1. Nhà đầu tư nộp 05 bộ hồ sơ, trong đó có ít nhất 01 bộ gốc tại Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổ chức thẩm tra, trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án;

2. Đối với các Dự án quan trọng quốc gia; Dự án mà Bộ, ngành hoặc cơ quan được ủy quyền của Bộ, ngành là Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng dự án; Dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh liên quan đến tỉnh, thành phố khác thì Ủy ban nhân dân tỉnh trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thẩm tra, cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện theo Điều 47, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT.

#### **Điều 15. Ký chính thức Hợp đồng dự án**

Sau khi dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành ký chính thức Hợp đồng dự án với Nhà đầu tư. Trường hợp nội dung Hợp đồng dự án có sự thay đổi so với Hợp đồng dự án đã ký tắt, Nhà đầu tư phải thông báo nội dung sửa đổi cho Cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước khi ký chính thức;

Bộ phận Một cửa liên thông của tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đất đai, xây dựng và môi trường theo quy định phù hợp với nội dung Hợp đồng BT đã ký kết trước khi thực hiện dự án.

#### **Điều 16. Triển khai Dự án**

1. Điều kiện triển khai Dự án:

Dự án công trình BT được triển khai sau khi Nhà đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và theo các điều kiện thỏa thuận trong Hợp đồng dự án;

Dự án khác được triển khai theo thời gian, tiến độ do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng dự án, độc lập với việc thực hiện dự án Công trình BT và tuân theo quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng;

2. Nhà đầu tư phải thành lập Doanh nghiệp dự án để thiết kế, xây dựng, vận hành, quản lý Công trình dự án và để thực hiện Dự án khác.

3. Tổ chức lựa chọn nhà thầu để triển khai Dự án:

Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án chịu trách nhiệm lựa chọn nhà thầu tư vấn, mua sắm hàng hóa, xây lắp và nhà thầu khác để thực hiện Dự án Công trình BT và Dự án khác. Việc lựa chọn nhà thầu thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu, thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;



Kết quả lựa chọn nhà thầu phải báo cáo Đại diện Cơ quan ký kết Hợp đồng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định lựa chọn nhà thầu.

#### **4. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng**

Cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng phối hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện, có trách nhiệm giải phóng mặt bằng và tiến hành các thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật và các điều kiện về sử dụng đất quy định tại Hợp đồng dự án;

Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và chi phí tái định cư do Doanh nghiệp dự án thanh toán và được tính vào tổng vốn đầu tư của Dự án, trừ trường hợp nguồn vốn ngân sách nhà nước được sử dụng để hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định 108/2009/NĐ-CP;

#### **Điều 17. Chuyển giao Công trình dự án; Chấm dứt Hợp đồng**

1. Sau khi hoàn thành công trình theo quy định, Nhà đầu tư chuyển giao Công trình dự án cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo các điều kiện quy định tại Hợp đồng dự án;

##### **2. Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng dự án chấm dứt hiệu lực do kết thúc thời hạn đã thỏa thuận hoặc kết thúc trước thời hạn do lỗi vi phạm của một trong các bên mà không có biện pháp khắc phục có hiệu quả, do sự kiện bất khả kháng hoặc các trường hợp khác quy định tại Hợp đồng dự án;

Các bên thỏa thuận trong Hợp đồng dự án các điều kiện chấm dứt Hợp đồng dự án và biện pháp xử lý khi Hợp đồng dự án chấm dứt trước thời hạn trong các trường hợp trên.

#### **Điều 18. Thanh toán cho Nhà đầu tư**

1. Thanh toán bằng tiền: Thực hiện thanh toán một lần hoặc thanh toán nhiều lần bằng tiền sau khi dự án BT hoàn thành, bàn giao quyết toán theo quy định Nhà nước. Nguồn vốn bố trí thanh toán cho công trình theo quyết định phân bổ vốn của cơ quan có thẩm quyền;

2. Trình tự sử dụng quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện như sau:

a) Căn cứ phương án thanh toán cho nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, tình hình thực hiện dự án BT, kế hoạch thanh toán cho Nhà đầu tư trong Hợp đồng dự án, cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Khi được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng định giá để xác định mức giá quyền sử dụng đất khởi điểm; Hội đồng định giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt mức giá quyền sử dụng đất khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp mức giá khởi điểm thấp hơn so với thời điểm lập phương án thanh toán được quy định tại Điều 10, Quy định này thì Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh giải pháp cụ thể về việc đấu giá quyền sử dụng đất và bổ sung phương án thanh toán cho nhà đầu tư;

c) Trên cơ sở mức giá quyền sử dụng đất khởi điểm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng dự án tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

d) Việc lựa chọn đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định Điều 34, Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Điều 15, Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;

e) Tiền sử dụng đất thu được thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Kho bạc Nhà nước theo quy định; Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài chính đề xuất phương án phân bổ vốn để thanh toán cho nhà đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3. Trình tự thủ tục thanh toán Nhà đầu tư bằng giao nhà đầu tư thực hiện dự án khác (dự án sản xuất, dự án khai thác tài nguyên thiên nhiên...):

a) Thời điểm thanh toán cho nhà đầu tư sau khi hợp đồng dự án BT hoàn thành, bàn giao và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chính thức giao dự án khác Nhà đầu tư;

b) Trình tự thực hiện dự án khác theo quy định về đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Bình. Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư dự án khác tại Bộ phận Một cửa liên thông của tỉnh; Cơ quan được ủy quyền thực hiện hợp đồng dự án BT có trách nhiệm phối hợp nhà đầu tư trong việc giao dự án khác cho nhà đầu tư thực hiện để thanh toán dự án BT;

4. Trình tự thanh toán Nhà đầu tư bằng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất giao Nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại:

a) Việc giao cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng khu nhà ở thương mại để thanh toán công trình BT thực hiện theo cam kết trong Hợp đồng dự án BT;

b) Nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư khu nhà ở thương mại; các trình tự, thủ tục liên quan được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 10/2012/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình ban hành một số nội dung thực hiện đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 19. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

1. Hướng dẫn thực hiện các quy định về việc lập, phê duyệt Đề xuất dự án và Báo cáo nghiên cứu khả thi; phương thức thanh toán cho Nhà đầu tư; lựa chọn Nhà đầu tư và tổ chức đàm phán Hợp đồng dự án; nội dung Hợp đồng dự án; trình tự, thủ tục cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư; các vấn đề có liên quan khác thuộc thẩm quyền quy định;

2. Chủ trì đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Nhóm công tác liên ngành cho từng dự án cụ thể;



3. Chủ trì đề xuất danh mục dự án hàng năm, tổ chức thẩm định đề xuất dự án, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định kế hoạch đấu thầu, kết quả lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. Chủ trì tham mưu, đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh về nguồn lực thanh toán cho Nhà đầu tư dự án BT;

4. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền đối với hoạt động của Dự án; tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện dự án đầu tư Hợp đồng BT;

5. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 20. Sở Tài chính**

1. Hướng dẫn thực hiện quy định về chi phí chuẩn bị dự án và việc sử dụng kinh phí hoạt động của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý Dự án BT và các dự án khác; Hướng dẫn các chỉ tiêu tài chính trong báo cáo nghiên cứu khả thi, Hợp đồng dự án; điều kiện và phương thức thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT; trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng giá để xác định mức giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, mức giá quyền sử dụng đất và giá sàn dự án để đấu thầu dự án;

2. Tham gia ý kiến về xây dựng quy hoạch, danh mục dự án của địa phương, lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán Hợp đồng dự án; các vấn đề liên quan khác thuộc thẩm quyền;

3. Hướng dẫn việc thanh toán và tổ chức thẩm tra, phê duyệt quyết toán công trình theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 21. Sở Xây dựng**

1. Tham gia ý kiến về danh mục dự án, đề xuất dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi; tham gia lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán Hợp đồng dự án;

2. Tham gia thẩm định nội dung thiết kế cơ sở thuộc lĩnh vực ngành phụ trách; thẩm định tổng mức đầu tư của báo cáo nghiên cứu khả thi công trình BT; tham gia ý kiến vào báo cáo nghiên cứu khả thi công trình BT, dự án khác theo quy định của pháp luật;

3. Hướng dẫn và thực hiện các thủ tục triển khai Dự án khác là dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;

4. Quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý chất lượng và các nhiệm vụ khác theo chức năng được giao đối với dự án BT và dự án khác theo quy định khác theo quy định;

5. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 22. Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Hướng dẫn cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng, Nhà đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án công trình BT và Dự án khác theo quy định hiện hành. Cử cán bộ tham gia Nhóm công tác liên ngành trong từng dự án cụ thể;

2. Tham gia ý kiến về danh mục dự án, đề xuất dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi; tham gia lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán Hợp đồng dự án;

3. Chủ trì cùng các sở, ngành đề xuất, báo cáo với Ủy ban nhân dân tỉnh về quy hoạch sử dụng đất để tạo quỹ đất và phát triển quỹ đất tạo nguồn thanh toán cho Nhà đầu tư;

4. Tổ chức hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành;

5. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Sở Tư pháp**

1. Tham gia Nhóm công tác liên ngành đàm phán các vấn đề liên quan đến luật áp dụng, giải quyết tranh chấp, bảo lãnh và các vấn đề pháp lý khác của Hợp đồng dự án theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong từng trường hợp cụ thể. Cử cán bộ tham gia Nhóm công tác liên ngành trong từng dự án cụ thể;

2. Tham gia rà soát, kiểm tra các điều khoản của Hợp đồng dự án phù hợp với pháp luật Việt Nam và các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia ký kết.

3. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

### **Điều 24. Cục Thuế tỉnh**

1. Phối hợp với các sở ngành liên quan tham gia thẩm định dự án, các chỉ tiêu tài chính của Hợp đồng dự án BT và dự án khác;

2. Tổ chức thu tiền thuê đất phải nộp đối với dự án khác làm cơ sở cho việc thanh toán công trình BT theo quyết định phê duyệt;

3. Tổ chức hướng dẫn, xác định thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án trong quá trình thực hiện dự án BT và dự án khác;

4. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

### **Điều 25. Các sở, ngành khác có liên quan**

1. Đề xuất Danh mục dự án thuộc lĩnh vực ngành công bố danh mục dự án hàng năm;

2. Tham gia ý kiến về danh mục dự án, đề xuất dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi;

3. Tham gia ý kiến về quy hoạch, chủ trương thực hiện Dự án thuộc lĩnh vực quản lý;

4. Tham gia ý kiến về danh mục dự án, đề xuất dự án, tham gia thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi thuộc lĩnh vực ngành quản lý theo quy định của Luật Xây dựng; tham gia lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán Hợp đồng dự án và cử cán bộ tham gia Nhóm công tác liên ngành trong từng dự án cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;



5. Thực hiện chức năng cơ quan được ủy quyền thực hiện Hợp đồng khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao;

6. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

### **Điều 26. Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. Thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền về trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BT trên địa bàn tỉnh và các quy định có liên quan;

2. Tham gia ý kiến về danh mục dự án, đề xuất dự án, tham gia thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi thuộc lĩnh vực ngành quản lý theo quy định của Luật Xây dựng; tham gia lựa chọn Nhà đầu tư đàm phán Hợp đồng dự án và cử cán bộ tham gia Nhóm công tác liên ngành trong từng dự án cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;

3. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất (hoặc Hội đồng giải phóng mặt bằng) của huyện, thành phố phối hợp với Nhà đầu tư, các cơ quan có liên quan thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với dự án công trình BT và dự án khác;

4. Phối hợp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề xuất, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng tại địa phương và tổ chức thực hiện dự án.

### **Điều 27. Quy định chuyển tiếp dự án BT**

1. Nhà đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, ký kết Hợp đồng theo quy định của Nghị định 108/2009/NĐ-CP trước ngày quy định này có hiệu lực thì hành được tiếp tục thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư, Hợp đồng dự án và các quyết định có liên quan;

2. Các trường hợp khác (chưa phê duyệt dự án, chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và ký kết hợp đồng dự án) thì trình tự các bước thực hiện theo quy định này và các quy định tại Nghị định số 108/2009/NĐ-CP, Nghị định số 24/2011/NĐ-CP, Thông tư số 03/2011/TT-BKHĐT, Thông tư số 166/2011/TT-BTC và các văn bản liên quan khác.

### **Điều 28. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các sở, ngành, địa phương, các tổ chức cá nhân có liên quan kịp thời báo cáo về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Văn Sinh**

Vp Cao giữ:

- Btao Ss

- Các đơn vị, huyện Ss

Đã ký, XĐTư đưa lên hàng Web của  
Sở tại Công ty Điện lực của Tỉnh

Sg/Tc