|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **TỈNH NINH THUẬN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/NQ-HĐND | *Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024* |
| **DỰ THẢO** |  |

**NGHỊ QUYẾT**

**Quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang**

**đô thị; dự án khu dân cư nông thôn địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

**KHÓA…, KỲ HỌP THỨ…..**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Các tổ chức tín dụng 2024;*

*Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*

*Xét Tờ trình số ......./TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn địa bàn tỉnh Ninh Thuận; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp,*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

b) Dự án khu dân cư nông thôn.

**Điều 2.** **Đối tượng áp dụng**

1. Ủy ban nhân dân các cấp; các Sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh có liên quan đến việc quản lý, tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Các tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Điều 1 của Quy định này.

**Điều 3. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

Dự án đầu tư có sử dụng đất được quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Tiêu chí chung:

a) Khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024.

b) Khu đất thực hiện dự án không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai 2024.

c) Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024.

2. Tiêu chí cụ thể:

a) Đối với dự án khu đô thị có diện tích từ 20 ha trở lên (đối với khu đô thị) hoặc từ 05 ha trở lên (đối với Khu dân cư nông thôn) và chưa hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Khu đô thị: Các vị trí thực hiện dự án đáp ứng các tiêu chí về khu đô thị thuộc Quy hoạch khu vực phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu dân cư nông thôn: Vị trí thực hiện dự án tại các khu vực phát triển nhà ở còn lại.

- Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn thì áp dụng tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án như đối với khu đô thị.

b) Dự án có vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng, có thông tin về các loại hình nhà ở, việc thực hiện yêu cầu về nhà ở xã hội (nếu có).

c) Dự án không liên quan đến hoạt động đầu tư công, quản lý và sử dụng vốn đầu tư công, liên quan đến hoạt động đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

d) Khu đất dự kiến thực hiện dự án không bố trí được kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do nhà đầu tư tự nguyện ứng trước theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai 2024.

đ) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và nguồn vốn huy động hợp pháp khác; dự án có yêu cầu vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án.

e) Yêu cầu về kỹ thuật, môi trường sinh thái:

Đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

h) Yêu cầu về người sử dụng đất được tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai và các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở, đấu thầu, đầu tư.

i) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc của dự án:

- Phù hợp quy hoạch tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan.

- Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu đất thực hiện dự án đã có trong quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

**Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Thuận khóa …, kỳ họp thứ ….. thông qua và có hiệu lực kể từ ngày … tháng …năm 2024.

2. Xử lý chuyển tiếp: Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó đã quy định hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 không phải thực hiện theo Quy định này.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn trong Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Ủy ban Thường vụ Quốc hội;  - Chính phủ;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Kế hoạch và Đầu tư;  - Bộ Xây dựng;  - Bộ Tài nguyên và Môi trường;  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;  - Thường trực Tỉnh ủy;  - Uỷ ban nhân dân tỉnh;  - Đoàn đại biểu Quốc hội đơn vị tỉnh;  - Uỷ ban MTTQVN tỉnh;  - Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;  - Đại biểu HĐND tỉnh;  - Các sở, ban, ngành tỉnh;  - TT HĐND, UBND huyện, thành phố;  - Báo Ninh Thuận;  - Các phòng trực thuộc VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;  - Trang thông tin điện tử HĐND tỉnh;  - Công báo tỉnh;  - Lưu: VT, VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh. | **CHỦ TỊCH** |