

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3550/QĐ-UBND**

Bình Định, ngày **17** tháng **10** năm **2018**

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ BÌNH ĐỊNH	
ĐẾN	Số: 7365
	Ngày: 19/10/18
Chuyên:	...
Lưu hồ sơ số:	(1088)

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đầu giá tài sản ngày 17/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ
Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh
về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B đường Tây Sơn,
thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh
về việc điều chỉnh Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch
UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số
72B đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số
1315/SKHĐT-TTXX ngày 11/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện dự án tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các
cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và
Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch; Chủ tịch

UBND thành phố Quy Nhơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KI.



Phan Cao Thắng



TIÊU CHÍ

Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3550/QĐ-UBND
ngày 17/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh)

I. Quy định chung

1. Đối tượng dự tuyển

a) Các tổ chức kinh tế có đăng ký kinh doanh theo Luật doanh nghiệp, hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.

b) 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.

2. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất: Khu đất chia làm 02 khu như sau:

- Khu công trình dịch vụ khách sạn: Chức năng sử dụng đất là khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn (Khách sạn từ 3 sao trở lên).

- Khu chung cư thương mại.

b) Diện tích khu đất: 7.094m², gồm:

- Đất công trình dịch vụ khách sạn: 2.895m²;

- Đất chung cư thương mại: 2.624m²;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 1.575m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Khu dịch vụ khách sạn:

+ Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chi giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn \geq 20m, Mai Hắc Đế \geq 6m, Tổng Đức Phổ \geq 6m và đối với cạnh còn lại khoảng lùi \geq 6m.

+ Mật độ xây dựng: Từ 40% ÷ 50%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01-2008.

+ Chiều cao công trình: Chiều cao tối thiểu từ 25 tầng, khối đế công trình khoảng 04 tầng. Chiều cao tối đa của dự án cụ thể phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định.

- Khu chung cư thương mại:

+ Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Bế Văn Đàn $\geq 6m$, Tổng Phước Phổ $\geq 6m$, khu dân cư hiện trạng khoảng lùi $\geq 6m$ và khu dịch vụ khách sạn $\geq 15m$.

+ Mật độ xây dựng: Từ 45% ÷ 60%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01-2008.

+ Chiều cao công trình: Chiều cao tối thiểu từ 35 tầng, khối đế công trình khoảng 04 tầng. Chiều cao tối đa của dự án cụ thể phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định.

3. Hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính

a) Hình thức sử dụng đất

- Khu công trình dịch vụ khách sạn: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất 50 năm.

- Khu chung cư thương mại: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất cho chủ đầu tư theo thời hạn của dự án; người mua căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất hạ tầng kỹ thuật: Nhà nước giao đất để Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt; sau khi xây dựng hoàn thành thì Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

b) Nghĩa vụ tài chính

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp tính theo kết quả đơn giá đất trúng đấu giá nhưng không thấp hơn đơn giá đất khởi điểm đấu giá do UBND tỉnh phê duyệt.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Theo quy định của Luật quản lý thuế, cụ thể:

+ Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo, phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

+ Trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, phải nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp còn lại.

- Phí và lệ phí liên quan: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Điều kiện để nhà đầu tư tham gia xét tuyển

a) Nhà đầu tư phải nộp khoản tiền bảo lãnh hồ sơ dự tuyển bằng tiền mặt là 50 triệu đồng. Nếu nhà đầu tư tự ý bỏ không tham gia dự tuyển thì số tiền này sẽ được nộp vào ngân sách; ngược lại, nhà đầu tư sẽ được nhận lại sau khi kết thúc việc lựa chọn nhà đầu tư.

b) Nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính của mình không thấp hơn 20% tổng mức đăng ký đầu tư dự án đính kèm theo hồ sơ đề xuất, bằng một trong ba cách sau:

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc cơ quan có thẩm quyền.

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư 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. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

c) Đối với phần vốn vay phải có cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc cam kết góp vốn để thực hiện dự án.

d) Nhà đầu tư cam kết đáp ứng huy động vốn đầu tư ban đầu bằng việc mở một tài khoản mới dành riêng cho dự án tại một Ngân hàng thương mại có Chi nhánh tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và nộp số tiền tương đương 20% tổng vốn đầu tư mà Nhà đầu tư đề xuất cho dự án vào tài khoản này với điều kiện Ngân hàng xác nhận bằng văn bản rằng việc giải ngân từ tài khoản trên chỉ được thực hiện khi có ý kiến bằng văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Mức vốn huy động ban đầu này, Nhà đầu tư phải thực hiện trước thời hạn đóng thầu và có văn bản xác nhận của Ngân hàng được đính kèm trong hồ sơ đề xuất của Nhà đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án bao gồm cả việc trúng đấu giá đất; số tiền cam kết huy động ban đầu này sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, số tiền còn lại (kể cả tiền lãi phát sinh) sẽ được giải ngân theo đề xuất của nhà đầu tư với sự chấp thuận của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định trên cơ sở kết quả triển khai xây dựng dự án theo tiến độ quy định mà nhà đầu tư đã đề xuất trong hồ sơ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Trường hợp nhà đầu tư tham gia nhưng không được lựa chọn thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ có văn bản đề nghị Ngân hàng cho giải ngân trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày công bố kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

d) Nhà đầu tư 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 trên địa bàn tỉnh Bình Định.

e) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

g) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Tổng vốn đăng ký đầu tư dự án (chỉ tính chi phí xây dựng đối với khu công trình dịch vụ khách sạn, khu chung cư thương mại) tối thiểu là 807 tỷ đồng.

i) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với lĩnh vực đầu tư.

k) Nhà đầu tư nào trúng đấu giá khu đất nêu trên có trách nhiệm tự tổ chức tháo dỡ tài sản trên đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch của UBND tỉnh. Các khoản chi phí liên quan đến việc tháo dỡ tài sản trên đất do nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện.

5. Tiến độ thực hiện dự án

a) Trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

b) Trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày có giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải tiến hành khởi công xây dựng công trình.

c) Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 36 tháng, kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

d) Trong quá trình triển khai xây dựng, nhà đầu tư vi phạm bất cứ quy định nào của Tiêu chí này thì sẽ bị xem xét thu hồi chủ trương đầu tư (trừ các trường hợp có lý do chính đáng được UBND chấp thuận bằng văn bản).

II. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư

1. Việc lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án thông qua phương pháp chấm điểm. Thang điểm đánh giá là 100 điểm.

2. Các nhà đầu tư đạt tất cả các nội dung ở Mục I Quy định chung thì mới được xét để chấm điểm.

3. Về cách thức lựa chọn nhà đầu tư sẽ được thực hiện thành 02 (hai) bước:

a) Bước 1 (Sơ tuyển): Các thành viên Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư tổ chức chấm điểm theo Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được phê duyệt. Số điểm

bình quân của nhà đầu tư dự tuyển = Tổng số điểm của các thành viên Hội đồng tuyển chọn chia (:) cho tổng số thành viên Hội đồng tuyển chọn. Nhà đầu tư phải đạt từ 70 điểm trở lên mới được tham gia lựa chọn ở bước tiếp theo.

b) Bước 2 (Đấu giá đất): Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo phương thức đấu giá đất có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư nào có giá tham gia cao nhất sẽ được xem xét chọn là nhà đầu tư.

III. Thang điểm đánh giá (*Chi tiết theo phụ lục kèm theo*).

IV. Thành phần Hội đồng sơ tuyển nhà đầu tư

Hội đồng sơ tuyển nhà đầu tư gồm đại diện các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (chủ trì), Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch; UBND thành phố Quy Nhơn, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư./.
