

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: 1373 /QĐ-UBND

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

Sóc Trăng, ngày 06 tháng 6 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án công bố kêu gọi đầu tư dự án Khu nhà ở
thương mại và chợ phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG

ĐẾN

Số...478A.....
Ngày...09/6/2016...

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Chuyển:.....

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án công bố kêu gọi đầu tư dự án Khu nhà ở
thương mại và chợ phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đính kèm Quyết
định này.

Điều 2.

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức công bố phương án kêu gọi đầu tư
dự án Khu nhà ở thương mại và chợ phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng
theo phương thức đấu thầu và theo các hình thức sau:

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

2. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Cung cấp thông tin chi tiết cho các nhà đầu tư theo thẩm quyền cho
phép;

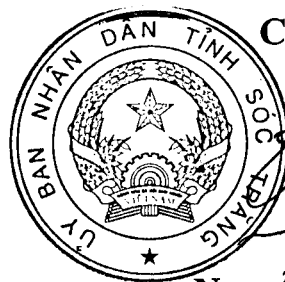
- Khi hết hạn đăng ký thì báo cáo kết quả và đề xuất bước thực hiện tiếp
theo với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Lập dự toán chi phí công bố và các chi phí cần thiết khác để kêu gọi đầu
tư dự án, thông qua Sở Tài chính thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân
tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Công Thương, Sở Thông tin và Truyền thông, Đài Phát thanh - Truyền hình Sóc Trăng và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: Clo

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: TH, KT, XD, HC.



CHỦ TỊCH

[Handwritten signature]
Nguyễn Trung Hiếu



PHƯƠNG ÁN CÔNG BỐ KÊU GỌI ĐẦU TƯ

ĐẦU TƯ KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ CHỢ PHƯỜNG 2, THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

Được ban hành kèm theo Quyết định số 1373 /QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2016 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 xây dựng dự án Khu nhà ở thương mại và chợ phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thông qua hình thức đăng ký đấu thầu làm chủ đầu tư dự án.

1. Giới thiệu khu đất của dự án

a) Vị trí và ranh giới khu đất thực hiện dự án

Khu đất thực hiện dự án nằm tại trung tâm phường 2, thị xã Ngã Năm, với các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất dân;
- Phía Tây giáp đất dân;
- Phía Nam giáp đường khu hành chính xã (đường từ Quản lộ Phụng Hiệp vào trung tâm chợ hiện hữu);
- Phía Bắc giáp đường nội bộ chợ hiện hữu.

b) Diện tích đất thuộc dự án: 20.349,8 m², trong đó:

- Đất thuộc nhà nước quản lý: khoảng 12.860,17 m²;
- Đất của dân: khoảng 7.489,63 m².

c) Diện tích kêu gọi đầu tư theo quy hoạch được duyệt

Bảng cân bằng đất đai						
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Khoản lùi trước (m)	Số tầng	Số lô
I	Nhà ở thương mại	9.045,7	44,5			95
1	A1	1.310,2		1	2-3	13
2	A2	998,1		1	1-3	10
3	A3	1.101,1		1	2-3	12
4	A4	1.061,2		1	2-3	11

Bảng cân bằng đất đai						
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Khoản lùi trước (m)	Số tầng	Số lô
5	A5	926,1		1	2-3	10
6	A6	930,5		1	2-3	9
7	A7	592,1		1	2-3	6
8	A8	175,8		0	2-3	2
9	A9	395,6		1	2-3	5
10	A10	430,4		0	2-3	5
11	A11	327,5		1	2-3	4
12	A12	418,6		1	2-3	4
13	A13	378,5		0	2-3	4
II	Đất xây dựng chợ	3.065,2	15,1			
1	Khu chợ 1	1.719,1			1-2	
2	Khu chợ 2	1.346,1			1-2	
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.986,4	39,2			
1	Giao thông (lòng đường và vỉa hè)	7.865,7				
2	Hẻm kỹ thuật	120,7				
IV	Đất bưu điện tự chỉnh trang	252,5	1,2			
Tổng diện tích		20.349,8	100			

2. Lợi thế của dự án

- Chợ phường 2 đã hình thành từ rất lâu có điều kiện phát triển kinh tế.
- Vị trí dự án thuận lợi về giao thông thủy - bộ: Khu đất nằm tại trung tâm phường 2, thị xã Ngã Năm; hạ tầng kỹ thuật giáp với 02 cạnh của dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh và nằm trên trục giao thông đường thủy, đường bộ rất thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hoá giữa các tỉnh.

- Các công trình hạ tầng xã hội như: Trạm y tế phường 2, trường mầm non, trường cấp 1, cấp 2, cấp 3 cách dự án khoảng 500 m, phục vụ thuận tiện cho các hộ dân vào ở trong dự án.

- Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500;

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

Về kiến trúc - cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo thực hiện theo Quyết định số 25/QĐXD-UBND ngày 15/02/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thương mại và chợ phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Nhà đầu tư được phép đề xuất điều chỉnh quy hoạch được duyệt (mở rộng, thu nhỏ diện tích quy hoạch, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch...) nhưng phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt trước khi triển khai thực hiện dự án.

4. Hình thức kêu gọi đầu tư

Dự án kêu gọi đầu tư với hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án được chọn được giao đất có thu tiền sử dụng đất (đối với đất xây dựng nhà ở thương mại trong ranh dự án), tự đầu tư xây dựng công trình, tự tổ chức khai thác kinh doanh theo quy định.

Khi hết hạn công bố đầu tư thì tùy theo kết quả đăng ký sẽ xử lý theo 03 trường hợp sau:

- Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án có đủ điều kiện theo quy định tại mục 5 của phương án kêu gọi đầu tư này: Sở Xây dựng thông báo Tổ chuyên gia xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư, sau đó báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Trường hợp có từ 02 hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án trở lên có đủ điều kiện theo quy định tại mục 5 của phương án kêu gọi đầu tư này: Sở Xây dựng sẽ công bố danh sách các nhà đầu tư, thông báo các nhà đầu tư biết để chuẩn bị hồ sơ dự thầu và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

- Trường hợp không có hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư: Thì sau 90 ngày tiếp theo (kể từ khi hết hạn công bố kêu gọi đầu tư), nếu có nhà đầu tư nào đăng ký tham gia thì Sở Xây dựng sẽ báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chỉ đạo.

5. 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 được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

- Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

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

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nhà nước...

b) Điều kiện để nhà đầu tư tham gia dự thầu

- Phải có đủ điều kiện theo Điểm a nêu trên;

- Nhà đầu tư đề xuất tổng mức đầu tư dự án trong hồ sơ dự thầu không thấp hơn tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 80 tỷ đồng nêu trong hồ sơ mời thầu;

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

6. Khung giá đất tối thiểu và yêu cầu về tài chính chủ đầu tư phải nộp

a) Giá khởi điểm

Giá khởi điểm bình quân 1m^2 đất ở là 1.668.502 đồng/ m^2 đối với giá giao đất ở thương mại.

b) Yêu cầu về tài chính mà nhà đầu tư phải nộp

- Tiền sử dụng đất tối thiểu nhà đầu tư phải nộp cho nhà nước là: $9.045,7\text{m}^2 \times 1.668.502\text{ đồng}/\text{m}^2 = 15.092.768.541$ đồng, làm tròn là 15.092.770.000 đồng (mười lăm tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Giá đất nêu trên chỉ tính đối với đất nhà ở thương mại.

- Khi lập hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án, yêu cầu nhà đầu tư phải đề xuất đơn giá nộp tiền sử dụng đất tối thiểu bằng giá khởi điểm bình quân 1m^2 đất ở là 1.668.502 đồng/ m^2 .

- Số tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp được tính tương ứng với diện tích đất nhà ở thương mại là $9.045,7\text{m}^2$. Trong khi giao đất theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (tại Quyết định số 25/QĐXD-UBND ngày 15/02/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm), nếu diện tích đất nhà ở thương mại thực tế tăng hoặc giảm hơn $9.045,7\text{m}^2$ thì được tăng hoặc giảm số tiền giao đất tương ứng. Nhưng nếu nhà đầu tư tự điều chỉnh quy hoạch làm giảm diện tích đất nhà ở thương mại thì không được giảm số tiền sử dụng đất nêu trên.

c) Thời gian nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất

Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo 03 đợt sau :

- Đợt 01: Nộp 3 tỷ đồng trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư dự án (xem như tiền đặt cọc);

- Đợt 02: Nộp 7 tỷ đồng trước 03 ngày Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm tổ chức trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Sau khi hoàn thành việc thu hồi đất, Nhà nước sẽ cấp quyền sử dụng đất nhà ở thương mại dự án tương đương với giá trị 10 tỷ đồng cho nhà đầu tư theo quy định;

- Đợt 03: Nộp 5.092.770.000 đồng trong vòng 30 ngày tính từ thời điểm nhà đầu tư nhận được biên bản bàn giao toàn bộ diện tích đất của dự án ngoài thực địa. Sau khi nhà đầu tư nộp đủ tiền sử dụng đất đợt 3, Nhà nước sẽ cấp quyền sử dụng đất nhà ở thương mại dự án tương đương với giá trị 5.092.770.000 đồng cho nhà đầu tư theo thời gian quy định hiện hành.

Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cục thuế tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất trễ tiến độ nêu trên thì nhà đầu tư chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

*** Ghi chú:**

- Nhà nước quyết định vị trí các thửa đất cấp chủ quyền cho nhà đầu tư.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án điều chỉnh diện tích đất phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trên nguyên tắc tổng số tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp không được thấp hơn giá trị nêu trên.

- Diện tích giao đất cụ thể được xác định sau khi giao đất ngoài thực địa.

d) Các khoản thuế, phí, lệ phí

Khi có phát sinh thì nhà đầu tư phải nộp theo quy định hiện hành.

7. Yêu cầu về quỹ đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mà nhà đầu tư phải thực hiện

a) Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh dự án, bao gồm: San lấp mặt bằng toàn bộ dự án; các hạng mục lòng đường, hệ thống vỉa hè, trồng 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 rồi bàn giao lại cho Nhà nước, Nhà nước không hoàn trả lại tiền đầu tư.

b) Đối với khu đất chợ C1 và C2

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào khu đất nhà lồng chợ, sau đó bàn giao khu đất nhà lồng chợ lại cho Nhà nước theo quy định, Nhà nước không hoàn trả lại tiền đầu tư.

Chậm nhất 09 tháng kể từ khi được giao toàn bộ khu đất, nhà đầu tư phải san lấp mặt bằng, xây dựng cơ bản hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông) khu vực chợ để bàn giao khu đất xây dựng chợ theo quy định.

c) Nhà ở thương mại

Nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở hoàn chỉnh hoặc xây thô (hoàn chỉnh móng, khung, mái, tường) và phải hoàn thiện mặt tiền phù hợp với các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt, sau đó khai thác kinh doanh theo quy định.

Nhà đầu tư chỉ được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận và có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

d) Chủ đầu tư được hưởng các quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được quy định tại Điều 25, Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể:

- Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

- Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết (bao gồm Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 54, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

- Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

- Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

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

đ) Đối với đường dây điện trung thế hiện hữu đi ngang dự án

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức và chịu chi phí di dời đường dây điện trung thế hiện hữu đi ngang dự án, sau đó đấu nối vào dự án theo quy định, Nhà nước không hoàn trả kinh phí di dời đường dây điện trung thế hiện hữu.

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

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm

- Tháo dỡ, di dời các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc trong ranh dự án và giao toàn bộ diện tích đất của dự án cho nhà đầu tư.

- 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.

- Tổ chức đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư xây dựng khu nhà lồng chợ gồm các hạng mục: nhà lồng chợ, bãi đỗ xe, bãi tập kết hàng hóa, bãi tập kết rác hàng ngày, đất sân đường nội bộ. Thời gian xây dựng khu nhà lồng chợ song song với thời gian xây dựng khu thương mại.

- Di dời các tiểu thương, người buôn bán từ chợ cũ (chợ cá, chợ rau cải...trong lòng đường) quá tải sang chợ mới trong dự án.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư di dời đường dây điện trung thế hiện hữu đi ngang dự án.

- Là cơ quan đầu mối chịu trách nhiệm tổ chức giao đất, giải quyết các vướng mắc liên quan đến bồi hoàn giải phóng mặt bằng, ranh đất giao cho nhà đầu tư.

9. Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau đầu tư mà chủ đầu tư phải đáp ứng

Thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014.

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

Chủ đầu tư được hưởng các quyền lợi theo Điều 25, Luật Nhà ở năm 2014 và thực hiện trách nhiệm theo Điều 26, Luật Nhà ở năm 2014.

11. 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:

- Đơn xin tham gia làm chủ đầu tư dự án, trong đó nêu rõ các nội dung về: Giá trị và thời gian nộp tiền sử dụng đất; quy mô, kiến trúc công trình...

- Hồ sơ đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam (sao y có chứng thực).

- 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 là ≥ 16 tỷ đồng.

- 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...

- Các đề xuất của nhà đầu tư và tổng mức đầu tư tạm tính:

+ Đề xuất về quy mô dự án, tiến độ dự án, phương pháp thi công...

+ Khái toán tổng mức đầu tư dự án.

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

- Hồ sơ phải đóng thùng có nệm yếm; 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.

12. 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 website của tỉnh.

13. Cơ quan và địa điểm nhận hồ sơ

Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

- Địa chỉ: Số 12 Châu Văn Tiếp, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Điện thoại: 079 3622627; 0939972288 gặp đồng chí Dũng.

- Fax: 079 3622627.

14. 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./.