

Số: 374 /QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 21 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành tiêu chí sơ tuyển nhà đầu tư Khu ở công nhân và tái định cư
Thanh Lộc, xã Thanh Lộc - huyện Châu Thành - tỉnh Kiên Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 16 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Nhà ở số 35/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, ngày 17 tháng 3 năm 2015, của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 5 năm 2014, của Chính phủ, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015, của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015, của Chính phủ, về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, ngày 10 tháng 9 năm 2015, của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, ngày 12 tháng 11 năm 2015, của Chính phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, ngày 03 tháng 4 năm 2017, của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;



Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT, ngày 16 tháng 12 năm 2016, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 2622/QĐ-UBND, ngày 29 tháng 11 năm 2010, của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 823/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 5 năm 2007, của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu ở công nhân và tái định cư Thạnh Lộc, xã Thạnh Lộc - huyện Châu Thành - tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 60,43 ha;

Căn cứ Thông báo số 582/TB-VP, ngày 23 tháng 8 năm 2018, của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, thông báo ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phạm Vũ Hồng về lựa chọn nhà đầu tư triển khai Khu ở công nhân Thạnh Lộc; Thông báo số 619/TB-VP, ngày 11 tháng 9 năm 2018, của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Mai Anh Nhịn về lựa chọn nhà đầu tư Khu ở công nhân Thạnh Lộc;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 07/TTr-BQLKKT ngày 18 tháng 02 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Tiêu chí sơ tuyển nhà đầu tư Khu ở công nhân và tái định cư Thạnh Lộc, xã Thạnh Lộc - huyện Châu Thành - tỉnh Kiên Giang”.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trưởng ban, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Kiên Giang, chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, ban, ngành chức năng và địa phương có liên quan triển khai, tổ chức thực hiện tốt việc lựa chọn nhà đầu tư Khu ở công nhân và tái định cư Thạnh Lộc, xã Thạnh Lộc - huyện Châu Thành - tỉnh Kiên Giang theo các tiêu chí đã ban hành tại Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *Ma*

Nơi nhận:

- Như Điều 3 của QĐ;
- TT.TU;
- TT.HĐND tỉnh;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, P.KTTH, P.KTCN, P.TH;
- Lưu: VT, nhsuong.



Mai Anh Nhịn



**TIÊU CHÍ SƠ TUYỂN NHÀ ĐẦU TƯ
KHU Ở CÔNG NHÂN VÀ TÁI ĐỊNH CƯ THANH LỘC,
XÃ THANH LỘC - HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH KIÊN GIANG**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 21/02/2019
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang)*

1. Đáp ứng tiêu chí về tư cách hợp lệ của nhà đầu tư (Điểm b, Khoản 1, Điều 17, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015, của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Khoản 1 và 3, Điều 5, Luật Đấu thầu; Điểm c, Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai; Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT, ngày 16/12/2016, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất).

a. Có đăng ký thành lập, hoạt động do cơ quan có thẩm quyền của nước mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp (cung cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của quốc gia mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp);

b. Hạch toán tài chính độc lập (cung cấp báo cáo tài chính trong 03 năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế xác nhận, các tài liệu khác chứng minh nhà đầu tư hạch toán tài chính độc lập);

c. Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luật đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật;

d. Đã đăng ký trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

e. Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu theo quy định tại Khoản 4, Điều 6 Luật Đấu thầu;

f. Không đang trong thời gian bị cấm tham gia hoạt động đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

g. Nhà đầu tư tham dự thầu với hình thức liên doanh phải có văn bản thỏa thuận giữa các thành viên, trong đó quy định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên doanh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên doanh;

h. 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.



2. Đáp ứng tiêu chí về đăng ký chủ đầu tư dự án có sử dụng đất và kinh doanh bất động sản (Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, ngày 10/9/2015, của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Điểm a, Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, của Chính phủ, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai).

a. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và phải có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

b. Có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng;

c. Có vốn thuộc chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

3. Đáp ứng tiêu chí về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư để triển khai dự án (Điểm c, Khoản 1, Điều 17, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, ngày 17/3/2015, của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Điểm b, Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, của Chính phủ, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT, ngày 16/12/2016, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất).

3.1. Năng lực tài chính của nhà đầu tư

a) Có năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn và năng lực triển khai thực hiện dự án;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

Ghi chú: Đối với Dự án Khu ở công nhân Thanh Lộc, có tổng diện tích 60,43 ha, khái toán tổng mức đầu tư của dự án là 3.695.285.361.000 đồng, vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư, tương đương với số vốn chủ sở hữu là 554.292.804.150 đồng. Nhà đầu tư phải cung cấp các chứng từ chứng minh, gồm: Vốn chủ sở hữu mà nhà đầu tư phải thu xếp là 554 tỷ đồng (thể hiện trong báo cáo tài chính của năm gần nhất hoặc các chứng từ có thể chứng minh phần vốn này); giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm gần nhất là 554 tỷ đồng (giá trị tài sản ròng tối thiểu không thấp hơn yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu); có vốn vay tối đa mà nhà đầu tư phải huy động là 2.700 tỷ đồng (đây là phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) mà nhà đầu tư phải có trách nhiệm thu xếp).

3.2. Kinh nghiệm của nhà đầu tư

a) Có kinh nghiệm thực hiện dự án: Đã từng thực hiện 03 công trình, dự án có tính chất, quy mô tương tự mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư

góp vốn chủ sở hữu, hoặc với vai trò là nhà thầu chính, hoặc các dự án mà đối tác của nhà đầu tư đã thực hiện;

b) Có đội ngũ nhân sự, trình độ, kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự;

c) Có nêu rõ các phương pháp triển khai thực hiện dự án sơ bộ, xây dựng cụ thể tiến độ triển khai dự án (bao gồm cả tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư, đất đai, môi trường..., đảm bảo đủ điều kiện triển khai thi công xây dựng dự án) và cam kết thực hiện đúng tiến độ đã xây dựng (tiến độ xây dựng phải đáp ứng theo nhu cầu nhà ở cho doanh nghiệp trong khu công nghiệp do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cung cấp);

d) Kê khai đầy đủ các tranh chấp, khiếu kiện đối với các hợp đồng đã và đang thực hiện.

4. Chấp thuận về ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (BT, GPMB) Khu ở công nhân Thạnh Lộc 60,43 ha, cụ thể:

4.1. Tổng số tiền ứng trước cho BT, GPMB 60,43 ha khoảng 450 tỷ đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, số còn lại được tính vào vốn đầu tư của dự án (*Điểm a, Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, ngày 03/4/2017, của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao*).

4.2. Thời gian ứng tiền chia làm 02 giai đoạn:

a) Giai đoạn 1 (trong vòng 15 ngày kể từ sau khi ký biên bản thỏa thuận): Nhà đầu tư ứng trước số tiền 150 tỷ đồng, để Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, chi trả bồi thường phương án 23,6 ha Khu ở công nhân Thạnh Lộc (phần diện tích này đã lập xong phương án BT, GPMB).

b) Giai đoạn 2 (trong vòng 15 ngày kể từ sau khi có quyết định lựa chọn đơn vị làm chủ đầu tư dự án Khu ở công nhân Thạnh Lộc): Nhà đầu tư tiếp tục ứng hết số tiền còn lại 300 tỷ đồng, để Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, tiếp tục lập phương án BT, GPMB phần diện tích còn lại 36,83ha Khu ở công nhân Thạnh Lộc.

5. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (*Khoản 7 và Khoản 9, Điều 27, 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*)

5.1. Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền BT, GPMB được hoãn nghĩa vụ ký quỹ tương ứng với số tiền BT, GPMB đã tạm ứng.

5.2. Trường hợp nhà đầu tư vi phạm các quy định về đầu tư như: Không thực hiện đầu tư theo tiến độ cam kết mà không có lý do chính đáng được cấp có thẩm quyền chấp thuận; chuyển nhượng dự án đầu tư trái phép; vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường gây hậu quả nghiêm trọng trong quá trình triển khai dự án, thì nhà đầu tư sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Ngoài các tiêu chí trên, nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án Khu ở công nhân Thạnh Lộc phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về: Nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, đầu tư, môi trường và các quy định khác có liên quan./.



KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Handwritten signature

Mai Anh Nhịn

