

UBND TỈNH HƯNG YÊN
BAN ĐÀM PHÁN, THƯƠNG
THẢO HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

- Các số: XD, KHĐT, TC, TMMT
- UBND cấp huyện: (4)
- UBND cấp tỉnh: 9h 30 - 10h 15
- UBND cấp quốc gia: 9h 30 - 10h 15
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Số: 37 /BC-BĐP

BÁO CÁO

| | |
|-------------------------------|------------------|
| ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN | |
| C.V ĐẾN | Số: 17 |
| | Ngày: 02/01/2019 |
| | Chuyển: Đ. Văn |
| | Lưu hồ sơ: |

Kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án:

Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành;

Căn cứ Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh thành lập Ban đàm phán, thương thảo Hợp đồng dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP;

Căn cứ kết quả đàm phán, thương thảo giữa Ban đàm phán với nhà đầu tư,

Ban đàm phán báo cáo UBND tỉnh kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án nhà ở như sau:

1. Tóm tắt Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

- Tên dự án: Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành.
- Địa điểm thực hiện: Thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào.
- Mục tiêu: Xây dựng khu nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.
- Quy mô: Dân số dự kiến 1.700 người; diện tích sử dụng đất khoảng 69.175,41m².
- Nhà đầu tư trúng thầu: Công ty Cổ phần đầu tư đô thị Phúc Thành.
- Thời gian thực hiện dự án: 03 năm kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực.
- Tổng chi phí thực hiện dự án: 605.337.599.000đ (Sáu trăm linh lăm tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn đồng).
- Giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng nhà đầu tư đề xuất: 21.475.442.000đ (Hai mươi một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng).
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M3) không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

2. Nội dung và kết quả đàm phán

a. Nội dung đàm phán

Căn cứ theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP, trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu và nhà đầu tư đã tiến hành đàm phán sơ bộ trên cơ sở mẫu hợp đồng được phê duyệt cùng hồ sơ yêu cầu.

Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng bao gồm chi tiết các nội dung trong đàm phán sơ bộ, căn cứ ký kết hợp đồng và các thay đổi đối với các điều khoản đặc biệt của hợp đồng. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không được làm thay đổi căn bản các nội dung đàm phán sơ bộ và kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kết quả đàm phán

Ban đàm phán đã đề nghị các thành viên tham gia ý kiến vào dự thảo hợp đồng theo văn bản số 26/CV-BĐP ngày 16/11/2018. Căn cứ ý kiến tham gia của các thành viên để hoàn thiện dự thảo hợp đồng làm cơ sở tiến hành đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư, kết quả đàm phán như sau:

- Đàm phán, làm rõ các nội dung liên quan đến quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư được đề xuất điều chỉnh tên Dự án, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định; được phép đầu tư, khai thác các công trình thương mại, dịch vụ theo pháp luật đầu tư, trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu dân cư có liên quan.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.

- Bổ sung các nội dung làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm kiểm tra, giám sát triển khai thực hiện dự án của bên A (Khoản 1 Điều 5) và trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, hồ sơ của bên B cho bên A (Khoản 2 Điều 6).

- Phụ lục tiến độ cần thể hiện chi tiết hơn, điều chỉnh rút ngắn thời gian của công tác giải phóng mặt bằng do một số dự án đã được UBND tỉnh đồng ý giao UBND các huyện tổ chức thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

- Chỉnh sửa cơ cấu các điều khoản đảm bảo mạch lạc, rõ ràng: Chuyển Khoản 5 Điều 8 (quyền sử dụng công trình HTKT hiện có và trách nhiệm đầu tư hoàn trả công trình bị hư hỏng do việc thi công của nhà đầu tư) lên Điều 6; chỉnh sửa yêu cầu về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và lập Kế hoạch bảo vệ môi trường phù hợp đối với quy mô từng dự án tại Khoản 3 Điều 11. Kết quả đàm phán, thương thảo được Ban đàm phán hoàn thiện chi tiết theo dự thảo Hợp đồng kèm theo.

- Đàm phán giá trị nộp ngân sách nhà nước M3, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Nhà đầu tư cam kết nộp thêm 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng); tổng cộng giá trị M3 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

3. Đề nghị UBND tỉnh

a. Chấp thuận nội dung đàm phán và dự thảo hợp đồng các dự án: Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành;

b. Ủy quyền cho UBND huyện Mỹ Hào làm đại diện cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra điều kiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu thầu; yêu cầu Nhà đầu tư cập nhật năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, trường hợp cần thiết tiến hành xác minh thông tin năng lực của Nhà đầu tư theo quy định.

c. Giao nhiệm vụ triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án:

- Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về giao đất, cho thuê đất của dự án theo quy định của Luật đất đai.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, UBND các huyện liên quan thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án.

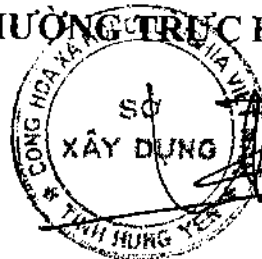
(Gửi kèm theo dự thảo Hợp đồng dự án đã hoàn thiện theo kết quả đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư).

Ban đàm phán dự án sử dụng đất trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Bùi Thế Cử, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng ban đàm phán;
- Các thành viên Ban đàm phán;
- Lưu: VT.

**ĐẠI DIỆN CƠ QUAN
THƯỜNG TRỰC BAN ĐÀM PHÁN**



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lưu Văn Dương



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hung Yên, ngày 24 tháng 12 năm 2018

BIÊN BẢN ĐÀM PHÁN, THƯƠNG THẢO HỢP ĐỒNG

Dự án: Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành.

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- 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;
- 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;
- Các Quyết định của UBND tỉnh: số 1599a/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; số 2596/QĐ-UBND ngày 26/9/2017 phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất; số 2867/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển; số 21/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 phê duyệt kết quả sơ tuyển; số 338/QĐ-UBND ngày 25/01/2018 phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; số 1006/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 phê duyệt Hồ sơ yêu cầu; số 1670/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành.

II. NỘI DUNG ĐÀM PHÁN, THƯƠNG THẢO, HOÀN THIỆN HỢP ĐỒNG

Hôm nay, hồi 13 giờ 30 phút ngày 24 tháng 12 năm 2018, tại Sở Xây dựng Hưng Yên, các bên cùng tiến hành đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng thực hiện dự án: Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành như sau:

I. THÀNH PHẦN

1. Đại diện Ban đàm phán – Tỉnh Hưng Yên:

- Ông: Lê Quang Hiến, Chủ tịch UBND huyện Mỹ Hào.



- Ông: Lưu Văn Dương, Phó Giám đốc Sở Xây dựng.
- Ông: Đào Trường Giang, Trưởng phòng KTHT huyện Mỹ Hòa.
- Ông: Nguyễn Minh Tuấn, Trưởng phòng TCKH huyện Mỹ Hòa.
- Ông: Nguyễn Quốc Khánh, Trưởng phòng TN&MT huyện Mỹ Hòa.

2. Đại diện nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Đô thị Phúc Thành

- Địa chỉ: Thôn Nguyễn Xá, xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện là: Phạm Thị Nhật, Giám đốc Công ty

II. NỘI DUNG

1. Căn cứ Bản dự thảo Hợp đồng kèm theo giấy mời số 32/GM-BĐP ngày 20/12/2018 của Ban Đàm phán, thương thảo hợp đồng dự án có sử dụng đất, hai Bên cùng nhau tiến hành đàm phán, thương thảo, hoàn thiện Hợp đồng thực hiện Dự án Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành, các nội dung chính đã được hai bên thống nhất như sau:

- Đàm phán, làm rõ các nội dung liên quan đến quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư được đề xuất điều chỉnh tên Dự án, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định; được phép đầu tư, khai thác các công trình thương mại, dịch vụ theo pháp luật đầu tư, trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu dân cư có liên quan.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.

- Bổ sung các nội dung làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm kiểm tra, giám sát triển khai thực hiện dự án của bên A (Khoản 1 Điều 5) và trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, hồ sơ của bên B cho bên A (Khoản 2 Điều 6).

- Phụ lục tiến độ cần thể hiện chi tiết hơn, điều chỉnh rút ngắn thời gian của công tác giải phóng mặt bằng do một số dự án đã được UBND tỉnh đồng ý giao UBND các huyện tổ chức thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

- Đàm phán giá trị nộp ngân sách nhà nước M3, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Nhà đầu tư cam kết nộp thêm 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng); tổng cộng giá trị M3 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

- Chỉnh sửa cơ cấu các điều khoản đảm bảo mạch lạc, rõ ràng: Chuyển Khoản 5 Điều 8 (quyền sử dụng công trình HTKT hiện có và trách nhiệm đầu tư hoàn trả công trình bị hư hỏng do việc thi công của nhà đầu tư) lên Điều 6;

chỉnh sửa yêu cầu về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và lập Kế hoạch bảo vệ môi trường phù hợp đối với quy mô từng dự án tại Khoản 3 Điều 11. Kết quả đàm phán, thương thảo được Ban đàm phán hoàn thiện chi tiết theo dự thảo Hợp đồng kèm theo.

2. Các bên thống nhất nội dung đàm phán và hoàn thiện Dự thảo hợp đồng kèm theo biên bản này; giao cơ quan thường trực Ban đàm phán báo cáo UBND tỉnh chấp thuận các nội dung:

- Chấp thuận nội dung đàm phán và dự thảo hợp đồng các dự án: Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành;

- Ủy quyền cho UBND huyện Mỹ Hào làm đại diện cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra điều kiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu thầu; yêu cầu Nhà đầu tư cập nhật năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, trường hợp cần thiết tiến hành xác minh thông tin năng lực của Nhà đầu tư theo quy định.

- Giao nhiệm vụ triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án:



+ Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về giao đất, cho thuê đất của dự án theo quy định của Luật đất đai.

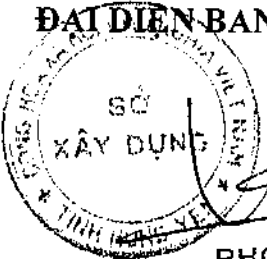

+ Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, UBND các huyện liên quan thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án.

III. KẾT LUẬN

Các nội dung tại Biên bản đàm phán, thương thảo hợp đồng này đã được hai Bên thống nhất thông qua và làm cơ sở để hoàn thiện dự thảo Hợp đồng.

Biên bản này được lập thành 06 (sáu) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 03 (ba) bản và là cơ sở để trình Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng thực hiện dự án./.

ĐẠI DIỆN NHÀ ĐẦU TƯ


GIÁM ĐỐC
PHẠM THỊ NHẬT

ĐẠI DIỆN BAN ĐÀM PHÁN


PHÓ GIÁM ĐỐC
LƯU VĂN DƯƠNG

UBND TỈNH HUNG YÊN
BAN ĐÀM PHÁN, THƯƠNG
THẢO HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

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

Hung Yên, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Số: 38 /BC-BĐP

BÁO CÁO

| | |
|-------------------------------|------------------|
| ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN | |
| C.V | Số: 16055 |
| ĐẾN | Ngày: 28.12.2018 |
| | Chuyên: Đ.C |
| | Lưu hồ sơ: |

Kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án:

Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh thành lập Ban đàm phán, thương thảo Hợp đồng dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP;

Căn cứ kết quả đàm phán, thương thảo giữa Ban đàm phán với nhà đầu tư,

Ban đàm phán báo cáo UBND tỉnh kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án nhà ở như sau:

1. Tóm tắt Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

- Tên dự án: Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang.
- Địa điểm thực hiện: Xã Cửu Cao và Thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang.
- Mục tiêu: Xây dựng khu nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.
- Quy mô: Dân số dự kiến 1.800 người; diện tích sử dụng đất khoảng 72.380m².
- Nhà đầu tư trúng thầu: Công ty Cổ phần đầu tư Bảo Hưng.
- Thời gian thực hiện dự án: 03 năm kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực.
- Tổng chi phí thực hiện dự án: 802.690.837.000đ (Tám trăm linh hai tỷ, sáu trăm chín mươi triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng).
- Giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng nhà đầu tư đề xuất: 32.047.523.000đ (Ba mươi hai tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn đồng).
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M3) không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Nội dung và kết quả đàm phán

a. Nội dung đàm phán

Căn cứ theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP, trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu và nhà đầu tư đã tiến hành đàm phán sơ bộ trên cơ sở mẫu hợp đồng được phê duyệt cùng hồ sơ yêu cầu.

Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng bao gồm chi tiết các nội dung trong đàm phán sơ bộ, căn cứ ký kết hợp đồng và các thay đổi đối với các điều khoản đặc biệt của hợp đồng. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không được làm thay đổi căn bản các nội dung đàm phán sơ bộ và kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kết quả đàm phán

Ban đàm phán đã đề nghị các thành viên tham gia ý kiến vào dự thảo hợp đồng theo văn bản số 26/CV-BDP ngày 16/11/2018. Căn cứ ý kiến tham gia của các thành viên để hoàn thiện dự thảo hợp đồng làm cơ sở tiến hành đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư, kết quả đàm phán như sau:

- Đàm phán, làm rõ các nội dung liên quan đến quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư được đề xuất điều chỉnh tên Dự án, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định; được phép đầu tư, khai thác các công trình thương mại, dịch vụ theo pháp luật đầu tư, trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu dân cư có liên quan.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.

- Bổ sung các nội dung làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm kiểm tra, giám sát triển khai thực hiện dự án của bên A (Khoản 1 Điều 5) và trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, hồ sơ của bên B cho bên A (Khoản 2 Điều 6).

- Chỉnh sửa cơ cấu các điều khoản đảm bảo mạch lạc, rõ ràng: Chuyển Khoản 5 Điều 8 (quyền sử dụng công trình HTKT hiện có và trách nhiệm đầu tư hoàn trả công trình bị hư hỏng do việc thi công của nhà đầu tư) lên Điều 6; chỉnh sửa yêu cầu về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và lập Kế hoạch bảo vệ môi trường phù hợp đối với quy mô từng dự án tại Khoản 3 Điều 11. Kết quả đàm phán, thương thảo được Ban đàm phán hoàn thiện chi tiết theo dự thảo Hợp đồng kèm theo.

- Đàm phán giá trị nộp ngân sách nhà nước M3, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Nhà đầu tư cam kết nộp thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); tổng cộng giá trị M3 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Đề nghị UBND tỉnh

a. Chấp thuận nội dung đàm phán và dự thảo hợp đồng các dự án: Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang;

b. Ủy quyền cho UBND huyện Văn Giang làm đại diện cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra điều kiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu thầu; yêu cầu Nhà đầu tư cập nhật năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, trường hợp cần thiết tiến hành xác minh thông tin năng lực của Nhà đầu tư theo quy định.

c. Giao nhiệm vụ triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án:

- Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về giao đất, cho thuê đất của dự án theo quy định của Luật đất đai.

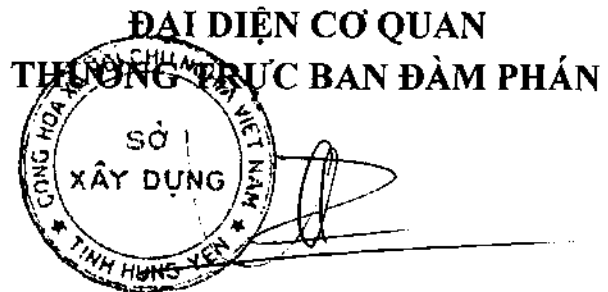
- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND các huyện liên quan thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án.

Ban đàm phán dự án sử dụng đất trân trọng báo cáo./.

(Báo cáo này thay thế Báo cáo số 36/BC-BDP ngày 28/12/2018 của Ban đàm phán, thương thảo hợp đồng dự án có sử dụng đất)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Bùi Thế Cử, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng ban đàm phán;
- Các thành viên Ban đàm phán;
- Lưu: VT.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lưu Văn Dương

UBND TỈNH HUNG YÊN
BAN ĐÀM PHÁN, THƯƠNG
THẢO HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hung Yên, ngày 27 tháng 12 năm 2018

Số: 34 /BC-BDP

BÁO CÁO

Kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án:

Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

| | |
|-------------------------------|------------------|
| ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN | |
| C.V | Số: 16015 |
| ĐẾN | Ngày: 28.12.2018 |
| | Chuyên: Đất |
| | Lưu hồ sơ: |

Đặng - TH
tram uuuu

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 11/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát;

Căn cứ Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh thành lập Ban đàm phán, thương thảo Hợp đồng dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP;

Căn cứ kết quả đàm phán, thương thảo giữa Ban đàm phán với nhà đầu tư,

Ban đàm phán báo cáo UBND tỉnh kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án nhà ở như sau:

1. Tóm tắt Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

- Tên dự án: Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.
- Địa điểm thực hiện: Xã Cửu Cao và Thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang.
- Mục tiêu: Xây dựng khu nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.
- Quy mô: Dân số dự kiến 900 người; diện tích sử dụng đất khoảng 38.063m².
- Nhà đầu tư trúng thầu: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Group.
- Thời gian thực hiện dự án: 03 năm kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực.
- Tổng chi phí thực hiện dự án: 476.472.174.000đ (Bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi hai triệu, một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).
- Giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng nhà đầu tư đề xuất: 16.783.155.000đ (Mười sáu tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, một trăm năm mươi lăm nghìn đồng).
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M3) không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).



2. Nội dung và kết quả đàm phán

a. Nội dung đàm phán

Căn cứ theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP, trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu và nhà đầu tư đã tiến hành đàm phán sơ bộ trên cơ sở mẫu hợp đồng được phê duyệt cùng hồ sơ yêu cầu.

Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng bao gồm chi tiết các nội dung trong đàm phán sơ bộ, căn cứ ký kết hợp đồng và các thay đổi đối với các điều khoản đặc biệt của hợp đồng. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không được làm thay đổi căn bản các nội dung đàm phán sơ bộ và kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kết quả đàm phán

Ban đàm phán đã đề nghị các thành viên tham gia ý kiến vào dự thảo hợp đồng theo văn bản số 26/CV-BĐP ngày 16/11/2018. Căn cứ ý kiến tham gia của các thành viên để hoàn thiện dự thảo hợp đồng làm cơ sở tiến hành đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư, kết quả đàm phán như sau:

- Đàm phán, làm rõ các nội dung liên quan đến quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư được đề xuất điều chỉnh tên Dự án, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định; được phép đầu tư, khai thác các công trình thương mại, dịch vụ theo pháp luật đầu tư, trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu dân cư có liên quan.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.

- Bổ sung các nội dung làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm kiểm tra, giám sát triển khai thực hiện dự án của bên A (Khoản 1 Điều 5) và trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, hồ sơ của bên B cho bên A (Khoản 2 Điều 6).

- Chỉnh sửa cơ cấu các điều khoản đảm bảo mạch lạc, rõ ràng: Chuyển Khoản 5 Điều 8 (quyền sử dụng công trình HTKT hiện có và trách nhiệm đầu tư hoàn trả công trình bị hư hỏng do việc thi công của nhà đầu tư) lên Điều 6; chỉnh sửa yêu cầu về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và lập Kế hoạch bảo vệ môi trường phù hợp đối với quy mô từng dự án tại Khoản 3 Điều 11. Kết quả đàm phán, thương thảo được Ban đàm phán hoàn thiện chi tiết theo dự thảo Hợp đồng kèm theo.

- Đàm phán giá trị nộp ngân sách nhà nước M3, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Nhà đầu tư cam kết nộp thêm 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng); tổng cộng giá trị M3 là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đề nghị UBND tỉnh

a. Chấp thuận nội dung đàm phán và dự thảo hợp đồng các dự án: Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát;

b. Ủy quyền cho UBND huyện Văn Giang làm đại diện cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra điều kiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu thầu; yêu cầu Nhà đầu tư cập nhật năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, trường hợp cần thiết tiến hành xác minh thông tin năng lực của Nhà đầu tư theo quy định.

c. Giao nhiệm vụ triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án:

- Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về giao đất, cho thuê đất của dự án theo quy định của Luật đất đai.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, UBND các huyện liên quan thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án.

(Gửi kèm theo dự thảo Hợp đồng dự án đã hoàn thiện theo kết quả đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư).

Ban đàm phán dự án sử dụng đất trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Bùi Thế Cử, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng ban đàm phán;
- Các thành viên Ban đàm phán;
- Lưu: VT.

**ĐẠI DIỆN CƠ QUAN
THƯỜNG TRỰC BAN ĐÀM PHÁN**



**PHÓ GIÁM ĐỐC
Lưu Văn Dương**



UBND TỈNH HƯNG YÊN
BAN ĐÀM PHÁN, THƯƠNG
THẢO HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hung Yên, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Số: 35 /BC-BĐP

BÁO CÁO

| | |
|-------------------------------|------------------|
| ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN | |
| C.V ĐẾN | Số: 16043 |
| | Ngày: 28/12/2018 |
| | Chuyên: Đ.C? |
| | Lưu hồ sơ: |

Kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án: Khu nhà ở để bán và Trung tâm thương mại dịch vụ Bắc Việt.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 27/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở để bán và Trung tâm thương mại dịch vụ Bắc Việt;

Căn cứ Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh thành lập Ban đàm phán, thương thảo Hợp đồng dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP;

Căn cứ kết quả đàm phán, thương thảo giữa Ban đàm phán với nhà đầu tư,

Ban đàm phán báo cáo UBND tỉnh kết quả đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng dự án nhà ở như sau:

1. Tóm tắt Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

- Tên dự án: Khu nhà ở để bán và Trung tâm thương mại dịch vụ Bắc Việt.
- Địa điểm thực hiện: Xã Tân Dân, huyện Khoái Châu.
- Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở kết hợp khu thương mại, dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội xã Tân Dân, huyện Khoái Châu.
- Quy mô: Dân số dự kiến 600 người; diện tích sử dụng đất khoảng 24.221,96m².
- Nhà đầu tư trúng thầu: Công ty Cổ phần phát triển Bắc Việt Hưng Yên.
- Thời gian thực hiện dự án: 03 năm kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực.
- Tổng chi phí thực hiện dự án: 245.080.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng).
- Giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng nhà đầu tư đề xuất: 3.876.696.000đ (Ba tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M3) không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Nội dung và kết quả đàm phán

a. Nội dung đàm phán

Căn cứ theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP, trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu và nhà đầu tư đã tiến hành đàm phán sơ bộ trên cơ sở mẫu hợp đồng được phê duyệt cùng hồ sơ yêu cầu.

Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng bao gồm chi tiết các nội dung trong đàm phán sơ bộ, căn cứ ký kết hợp đồng và các thay đổi đối với các điều khoản đặc biệt của hợp đồng. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không được làm thay đổi căn bản các nội dung đàm phán sơ bộ và kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kết quả đàm phán

Ban đàm phán đã đề nghị các thành viên tham gia ý kiến vào dự thảo hợp đồng theo văn bản số 26/CV-BĐP ngày 16/11/2018. Căn cứ ý kiến tham gia của các thành viên đề hoàn thiện dự thảo hợp đồng làm cơ sở tiến hành đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư, kết quả đàm phán như sau:

- Đàm phán, làm rõ các nội dung liên quan đến quyền, trách nhiệm của Nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư được đề xuất điều chỉnh tên Dự án, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định; được phép đầu tư, khai thác các công trình thương mại, dịch vụ theo pháp luật đầu tư, trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu dân cư có liên quan.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án theo quy định.

- Bổ sung các nội dung làm rõ hơn phạm vi trách nhiệm kiểm tra, giám sát triển khai thực hiện dự án của bên A (Khoản 1 Điều 5) và trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, hồ sơ của bên B cho bên A (Khoản 2 Điều 6).

- Chỉnh sửa cơ cấu các điều khoản đảm bảo mạch lạc, rõ ràng: Chuyển Khoản 5 Điều 8 (quyền sử dụng công trình HTKT hiện có và trách nhiệm đầu tư hoàn trả công trình bị hư hỏng do việc thi công của nhà đầu tư) lên Điều 6; chỉnh sửa yêu cầu về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và lập Kế hoạch bảo vệ môi trường phù hợp đối với quy mô từng dự án tại Khoản 3 Điều 11. Kết quả đàm phán, thương thảo được Ban đàm phán hoàn thiện chi tiết theo dự thảo Hợp đồng kèm theo.

- Đàm phán giá trị nộp ngân sách nhà nước M3, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Nhà đầu tư cam kết nộp thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); tổng cộng giá trị M3 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Đề nghị UBND tỉnh

a. Chấp thuận nội dung đàm phán và dự thảo hợp đồng các dự án: Khu nhà ở để bán và Trung tâm thương mại dịch vụ Bắc Việt;

b. Ủy quyền cho UBND huyện Khoái Châu làm đại diện cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra điều kiện ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu thầu; yêu cầu Nhà đầu tư cập nhật năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, trường hợp cần thiết tiến hành xác minh thông tin năng lực của Nhà đầu tư theo quy định.

c. Giao nhiệm vụ triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án:

- Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh các thủ tục về giao đất, cho thuê đất của dự án theo quy định của Luật đất đai.

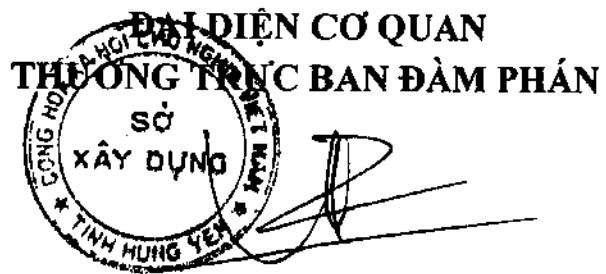
- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, UBND các huyện liên quan thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án theo Luật Nhà ở, Nghị định 11/2013/NĐ-CP, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án.

(Gửi kèm theo dự thảo Hợp đồng dự án đã hoàn thiện theo kết quả đàm phán, thương thảo với Nhà đầu tư).

Ban đàm phán dự án sử dụng đất trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Bùi Thế Cử, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng ban đàm phán;
- Các thành viên Ban đàm phán;
- Lưu: VT.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lưu Văn Dương

