

Số: **328** /TB-UBND

Quận 4, ngày **02** tháng **11** năm 2022

THÔNG BÁO

Về việc mời gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng mới chung cư cũ số 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4

Căn cứ Nghị định 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Căn cứ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân quận và Thành phố Thủ Đức thực hiện các thủ tục đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Kế hoạch số 364/KH-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về xây dựng công trình mới thay thế chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4;

Nay, Ủy ban nhân dân Quận 4 thông báo công khai các thông tin của dự án đầu tư xây dựng mới chung cư cũ số 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4 trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân Quận 4 để các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án. Cụ thể:

I. Thông tin về hiện trạng chung cư 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4

- Vị trí: số 06 bis đường Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích khu đất: khoảng 755,35 m².

- Quy mô: 02 tầng.

- Số lượng căn hộ: 26 căn hộ (25 căn hộ thuộc sở hữu tư nhân và 01 căn hộ thuộc sở hữu nhà nước).

- Hiện công trình đã được phá dỡ để đảm bảo an toàn và bàn giao mặt bằng lại cho các chủ sở hữu vào ngày 25/5/2021.

(Đính kèm họa đồ vị trí)

II. Thông tin về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu đất

Ngày 07/6/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Văn bản số 2661/UBND-ĐTMT chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 1204/SQHKT-QHKTT ngày 06/5/2011 về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại số 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4 như sau:

- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: Khoảng 685,7m².
- Chức năng công trình: Văn phòng thương mại kết hợp căn hộ ở tái định cư.
- Tầng cao: 15 tầng (kể cả tầng lửng và tầng mái che cầu thang bố trí phòng kỹ thuật, không kể tầng hầm)
- Bố cục: 01 khối kiến trúc.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 7,5 (trong đó dành cho ở và công trình công cộng khoảng 2-2,4; thương mại văn phòng khoảng 5,1-5,5).
- Chiều cao đỉnh mái: Tối đa 60m.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 55%.
- Số căn hộ tái định cư tại chỗ: 18 căn, 45-65m²/căn.
- Cách ranh lộ giới Nguyễn Tất Thành: Tối thiểu 8m.
- Cách ranh hẻm dự kiến hướng Đông nam: Tối thiểu 3m.
- Cách 02 ranh đất còn lại: Tối thiểu 2m.

III. Điều kiện đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án:

Hồ sơ đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án của các nhà đầu tư phải đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Tiêu chí 1 - Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức có tư cách, pháp nhân hợp lệ; có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; có chức năng tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng; có chức năng kinh doanh bất động sản.
- Hạch toán tài chính độc lập.
- Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.
- Không đang trong thời gian bị cấm tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản.
- 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.
- Nhà đầu tư được tham gia làm chủ đầu tư độc lập hoặc liên danh làm chủ đầu tư.
- Trường hợp liên danh phải có văn bản thỏa thuận giữa các thành viên, trong đó quy định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh. Phải liên danh với nhà đầu tư trong nước đối với nhà thầu nước ngoài trừ trường hợp nhà đầu tư trong nước không đủ năng lực tham gia.

2. Tiêu chí 2 - Lịch sử không hoàn thành dự án xây dựng nhà ở do lỗi của nhà đầu tư

Trong thời gian ít nhất trước 05 năm đến thời điểm tham gia làm chủ đầu tư tại dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, nhà đầu tư không có lịch sử không hoàn thành dự án xây dựng nhà ở do lỗi của nhà đầu tư.

3. Tiêu chí 3 - Thực hiện nghĩa vụ thuế

Đã thực hiện nghĩa vụ thuế của năm tài chính gần nhất so với thời điểm chọn nhà đầu tư.

4. Tiêu chí 4 - Năng lực tài chính

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

- Vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4 (*việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật*).

- Nhà đầu tư phải chứng minh có khả năng tiếp cận hoặc có sẵn các tài sản có khả năng thanh khoản cao, hạn mức tín dụng khả dụng (hạn mức tín dụng còn được sử dụng) hoặc các nguồn tài chính khác (không bao gồm các khoản tạm ứng thanh toán theo hợp đồng) để đáp ứng yêu cầu nguồn lực tài chính thực hiện công trình với giá trị tối thiểu 20% tổng mức đầu tư đối với dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

- Đối với trường hợp nhà đầu tư sử dụng cam kết cung cấp tín dụng của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam thì cam kết cung cấp tín dụng phải đáp ứng các điều kiện:

+ Giá trị: Tối thiểu 20% tổng mức đầu tư đối với dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

+ Thời gian có hiệu lực của cam kết cung cấp tín dụng: ghi rõ ràng thời gian hiệu lực.

+ Được đại diện hợp pháp của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam ký tên, đóng dấu.

5. Tiêu chí 5 - Năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Có ít nhất 01 dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu với điều kiện sau:

+ Dự án trong lĩnh vực xây dựng khu đô thị, xây dựng công trình dân dụng

có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ), công trình thương mại, dịch vụ.

+ Đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong thời gian ít nhất trước 05 năm đến thời điểm tham gia làm chủ đầu tư tại dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

+ Có tổng mức đầu tư đối với công trình từ cấp II trở lên tối thiểu đạt 70% so với tổng mức đầu tư của dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

- Hoặc có ít nhất 02 dự án nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh cùng thực hiện đã tham gia với vai trò nhà thầu chính xây lắp với điều kiện sau:

+ Dự án trong lĩnh vực xây dựng khu đô thị, xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ), công trình thương mại, dịch vụ.

+ Đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong thời gian ít nhất trước 05 năm đến thời điểm tham gia làm chủ đầu tư tại dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

+ Có tổng mức đầu tư đối với công trình từ cấp II trở lên tối thiểu đạt 70% so với tổng mức đầu tư của dự án xây dựng mới chung cư cũ 06 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4.

Ghi chú:

- Các dự án nhà đầu tư thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng mới được xem xét, đánh giá.

- Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: là đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

6. Tiêu chí 6 - Sự tuân thủ của phương án thiết kế công trình

- Phải tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Văn bản số 2661/UBND-ĐTMT ngày 07/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Phải tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành về thiết kế công trình.

- Phải đảm bảo diện tích, số lượng căn hộ bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân chung cư cũ theo quy định.

7. Tiêu chí 7 - Sự tuân thủ của phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Phải tuân thủ theo nguyên tắc, nội dung phương án theo Điều 20,21,22,23 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

8. Tiêu chí 8 - Nhân sự chủ chốt

Nhà đầu tư phải cung cấp thông tin chi tiết về các nhân sự chủ chốt được đề xuất và hồ sơ kinh nghiệm của nhân sự.

IV. Yêu cầu về trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư

Có trách nhiệm hoàn trả lại các kinh phí đã được ứng trước thực hiện trong quá trình triển khai theo quy định.

V. Yêu cầu về thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đầu tư xây dựng mới chung cư cũ 6 bis Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4

- Đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án theo mẫu quy định tại Phụ lục I - Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Hồ sơ dự án, phương án thiết kế công trình, phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, các văn bản, tài liệu liên quan phải thể hiện đáp ứng các điều kiện tiêu chí tại mục III của Thông báo này và phù hợp với hướng dẫn hồ sơ dự án quy định tại Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ.

- Số lượng: 07 bộ.

VI. Thời gian tiếp nhận đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án

Ủy ban nhân dân Quận 4 sẽ tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án từ ngày công bố công khai Thông báo này **đến hết ngày 30/11/2022**. Sau thời hạn nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 4 ngưng việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án.

VII. Nơi đăng ký tham gia

- Phòng Quản lý đô thị Quận 4 thuộc Ủy ban nhân dân Quận 4 (trong giờ hành chính vào các ngày làm việc trong tuần).

- Địa chỉ: Tầng 7, Trung tâm hành chính Quận 4 - 18 Đoàn Như Hải, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông báo công khai mời gọi nhà đầu tư này được đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Quận 4, tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 4, tổ dân phố của nhà chung cư./.

Nơi nhận:

- UBND TP;
- Sở XD;
- TT. UBND Q4: Đ/c Chiến, Đ/c Dũng;
- Ban Chỉ đạo Chung cư cũ cấp D;
- Phòng QLĐT Q4;
- Ban QLDAĐT XD KVVQ4;
- Ủy ban nhân dân Phường 13;
- Các chủ sở hữu nhà chung cư;
- VP: CPVP, Th;
- Lưu: Vt, BV-QA (b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Thanh Dũng



HỒA ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN CHUNG CỬ 06BIS NGUYỄN TẤT THÀNH, PHƯỜNG 13, QUẬN 4

(Đính kèm Thông báo số **328** /TB-UBND ngày **02** tháng **11** năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 4)

