

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 4241/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện hai dự án Khu chợ Văn Thánh, quận Bình Thạnh
và dự án Khu tam giác Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão -
Nguyễn Thái Học, quận 1**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc bổ sung, sửa đổi một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003; Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2005; Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2005; Nghị định số 111/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 5411/TTr-SKHĐT ngày 05 tháng 9 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện hai dự án Khu chợ Văn Thánh, quận Bình Thạnh và dự án Khu tam giác Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Nội vụ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, quận Bình Thạnh và các nhà đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

QUY ĐỊNH

**Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện hai dự án
Khu chợ Văn Thánh, quận Bình Thạnh và dự án Khu tam giác
Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học, quận 1**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4241/QĐ-UBND
ngày 19 tháng 9 năm 2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.

Điều 2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Đấu thầu rộng rãi.

Không hạn chế số lượng nhà đầu tư tham dự. Trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, bên mời thầu phải thông báo mời thầu theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Quy định này để các nhà đầu tư biết thông tin tham dự. Bên mời thầu phải cung cấp hồ sơ mời thầu cho các nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu thầu.

Phương thức đấu thầu: Áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn, 1 túi hồ sơ.

Điều 3. Điều kiện tham dự đấu thầu dự án của nhà đầu tư

1. Có một trong các loại giấy tờ theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Giấy chứng nhận đầu tư; quyết định thành lập hoặc Giấy đăng ký hoạt động hợp pháp; Giấy giới thiệu (hoặc thư bảo đảm) của Đại sứ quán (hoặc Lãnh sự quán) của nước đó tại Việt Nam.

2. Chỉ được tham gia một đơn dự thầu với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc nhà đầu tư liên danh. Trường hợp liên danh phải có văn bản thỏa thuận giữa các

thành viên, trong đó quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên.

3. Yêu cầu về năng lực tài chính:

Nhà đầu tư phải đảm bảo có đủ năng lực tài chính để thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định và tiến độ đã cam kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năng lực tài chính của nhà đầu tư được thể hiện ở các tiêu chí sau:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không được thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án (theo dự kiến của nhà đầu tư). Trong trường hợp nhà đầu tư có nhiều dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đang triển khai hoặc chưa triển khai thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư là vốn của từng dự án riêng lẻ được thể hiện trong báo cáo tài chính có kiểm toán.

- Ngoài vốn chủ sở hữu, nhà đầu tư phải có cam kết tài trợ đủ vốn để đầu tư dự án của các tổ chức tín dụng, cam kết góp vốn của các đối tác. Nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để đầu tư (được chứng minh trong báo cáo tài chính được kiểm toán trong hai năm gần nhất được quy định trong hồ sơ mời thầu).

- Đối với trường hợp có cam kết góp vốn của nhà đầu tư khác, phải chứng minh khả năng nguồn vốn của đơn vị góp vốn (được chứng minh trong báo cáo tài chính được kiểm toán trong hai năm gần nhất được quy định trong hồ sơ mời thầu).

- Nhà đầu tư phải có kế hoạch, tiến độ cụ thể huy động vốn để đầu tư cho dự án.

- Trường hợp sử dụng nguồn vốn khác phải chứng minh rõ.

- Trường hợp là liên danh, bên đại diện của liên danh phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu trên, các thành viên khác trong liên danh phải có báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được kiểm toán trong hai năm gần nhất được quy định trong hồ sơ mời thầu.

4. Yêu cầu về năng lực kinh nghiệm, năng lực quản lý:

Nhà đầu tư phải có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh để đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả đầu tư của dự án.

Các yêu cầu cụ thể về năng lực kinh nghiệm như sau:

- Đối với năng lực kinh nghiệm trong quản lý đầu tư xây dựng công trình: phải chứng minh đã thực hiện đầu tư ít nhất 01 công trình có quy mô thiết kế bằng hoặc lớn hơn công trình dự kiến đấu thầu lựa chọn đối với các dự án bất động sản. Đồng

thời, nhà đầu tư phải có bản báo cáo cụ thể về kết quả thực hiện các dự án đầu tư bất động sản (không kể quy mô) trong 03 năm gần nhất (đã hoàn thành, đang thực hiện hoặc chưa hoàn thành theo tiến độ) để chứng minh năng lực.

- Đối với năng lực kinh nghiệm trong quản lý khai thác công trình: phải chứng minh được năng lực quản lý kinh doanh, trong đó xác định rõ đã từng quản lý, khai thác kinh doanh những công trình tương tự.

5. Đáp ứng yêu cầu nêu trong Thông báo mời thầu và đảm bảo các thông tin trong hồ sơ dự thầu là chính xác, trung thực.

6. Riêng đối với dự án Khu tam giác Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học - Trần Hưng Đạo, quận 1 thì nhà đầu tư phải tìm địa điểm cụ thể để xây dựng mới Trường PTTH Ten-lơ-man trước khi triển khai thực hiện đầu tư dự án với diện tích tối thiểu là $8.000m^2$ tại phường Cô Giang hoặc phường Cầu Kho quận 1 và xây dựng trường mới phải có quy mô lớn hơn và chất lượng tốt hơn Trường Ten-lơ-man hiện hữu.

Điều 4. Bên mời thầu

Ủy ban nhân dân thành phố chỉ định Hội đồng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của thành phố làm bên mời thầu của dự án

Điều 5. Tổ chuyên gia đấu thầu

Tổ chuyên gia: Thành phần Tổ chuyên gia bao gồm cán bộ bên mời thầu làm Tổ trưởng, thành viên Tổ chuyên gia là đại diện các sở - ban - ngành có liên quan; đại diện Ủy ban nhân dân quận nơi có dự án. Căn cứ vào tính chất của dự án, bên mời thầu có thể mời thêm chuyên gia về kỹ thuật, công nghệ, tài chính, pháp lý và các vấn đề liên quan khác tham gia Tổ chuyên gia.

Điều 6. Trách nhiệm, quyền lợi của bên mời thầu

1. Đơn vị mời thầu lập hồ sơ mời thầu, trình duyệt hồ sơ mời thầu, tổ chức đánh giá hồ sơ dự thầu và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định kết quả đấu thầu.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân thành phố về việc tổ chức thực hiện đấu thầu dự án theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Các thành viên của bên mời thầu tùy theo chức năng, nhiệm vụ được giao sẽ tham gia, phối hợp với nhà đầu tư trúng thầu và Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư của quận nơi có dự án. Kiểm tra tiến độ thực hiện dự án của nhà đầu tư đã trúng thầu và phối hợp giải quyết những phát sinh thực tế trong quá trình thực hiện dự án.

4. Bên mời thầu được quyền thu chi phí đấu thầu theo Quy định này.

Điều 7. Quyền lợi và nghĩa vụ của nhà đầu tư

1. Quyền lợi:

a) Được cung cấp hồ sơ mời thầu và giải đáp các thông tin liên quan đến hồ sơ mời thầu.

b) Được giao đất (đối với nhà đầu tư trong nước) hoặc cho thuê đất (đối với nhà đầu tư nước ngoài) theo kết quả trúng thầu và dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định.

c) Được hưởng các ưu đãi và quyền lợi hợp pháp khác theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nghĩa vụ:

a) Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật của tất cả các báo cáo tự kê khai trong quá trình tham gia dự thầu, đến khi trúng thầu và tổ chức thực hiện dự án đối với các cơ quan thẩm quyền Nhà nước có liên quan.

b) Chấp hành quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Quy định này và kết quả đấu thầu được cấp có thẩm quyền phê duyệt

c) Nộp chi phí đấu thầu theo mức quy định.

d) Hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định.

đ) Hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và các quy định, hướng dẫn của Nhà nước.

e) Chấp hành các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng khi triển khai dự án.

g) Lập, thẩm định, phê duyệt hoặc trình phê duyệt dự án theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng.

h) Liên hệ với Ủy ban nhân dân quận nơi có dự án để thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư để tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng.

i) Nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo kết quả trúng thầu trong thời hạn quy định tại văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu.

k) Triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, vận hành khai thác dự án theo đúng

quy định của pháp luật và quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu, quyết định phê duyệt dự án đầu tư đúng tiến độ và chất lượng đã cam kết.

l) Chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng, thuế và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

m) Chịu sự giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án của các cơ quan quản lý Nhà nước và của cộng đồng theo quy định của pháp luật hiện hành và văn bản phê duyệt kết quả trúng thầu.

n) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Chi phí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư khi nộp hồ sơ tham dự đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phải nộp một khoản phí là 10 triệu (mười triệu) đồng đối với khu chợ Văn Thánh và 30 triệu (ba mươi triệu) đồng đối với Khu tam giác Phạm Ngũ Lão - Trần Hưng Đạo - Nguyễn Thái Học để bên mời thầu dùng cho chi phí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (chi phí cho công tác chuẩn bị các thủ tục, hồ sơ mời thầu, đánh giá xếp hạng các hồ sơ dự thầu và thẩm định kết quả đấu thầu).

2. Chi phí tổ chức đấu thầu dự án được bố trí từ nguồn thu chi phí đấu thầu dự án và từ ngân sách thành phố.

3. Bên mời thầu quản lý, sử dụng và quyết toán chi phí đấu thầu dự án theo quy định.

Điều 9. Bảo mật hồ sơ, tài liệu, thông tin

Tất cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu và xét thầu phải giữ bí mật các hồ sơ, tài liệu, thông tin theo quy định sau:

1. Không được tiết lộ nội dung hồ sơ mời thầu với bất cứ đối tượng nào trước ngày phát hành hồ sơ mời thầu.

2. Không được tiết lộ nội dung các hồ sơ dự thầu, các sổ tay ghi chép, các biên bản cuộc họp xét thầu, các ý kiến nhận xét đánh giá của chuyên gia hoặc tư vấn đối với từng nhà đầu tư và các tài liệu khác được đóng dấu “Mật”, “Tối mật” hoặc “Tuyệt mật”.

3. Không được tiết lộ kết quả đấu thầu trước khi Bên mời thầu công bố.

4. Không được hoạt động móc nối, mua bán thông tin về đánh giá các hồ sơ dự thầu trong quá trình xét thầu.

Những hành vi tiết lộ bí mật phải được xử lý kịp thời theo quy định tại khoản 1c Điều 75 Luật Đấu thầu.

Chương II

QUY TRÌNH, THỦ TỤC, TỔ CHỨC ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 10. Quy trình tổ chức đấu thầu

Quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất bao gồm: chuẩn bị đấu thầu, tổ chức đấu thầu, xét thầu, thẩm định, phê duyệt kết quả đấu thầu, công bố trúng thầu.

Việc tổ chức, trình tự đấu thầu được thực hiện theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị định số 111/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng.

Các nội dung bao gồm: tên dự án, giá sàn thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, dự kiến tổng vốn đầu tư xây dựng công trình của dự án làm cơ sở xác định giá sàn, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, thời gian thực hiện dự án sẽ được bên mời thầu trình Ủy ban nhân dân thành phố cùng với hồ sơ mời thầu.

Điều 11. Hồ sơ mời thầu và Thông báo mời thầu

1. Hồ sơ mời thầu:

a) Hướng dẫn cho nhà đầu tư: (Mô tả các yêu cầu của dự án bao gồm một số nội dung chính của dự án, công năng của công trình, tổng mức đầu tư dự kiến do bên mời thầu tính toán trên cơ sở tổng giá trị sàn thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, giá trị tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư, giá trị tổng vốn dự kiến đầu tư xây dựng công trình và các chi phí khác; Thông tin sơ bộ về hiện trạng và tình hình sử dụng mặt bằng khu đất; Tư cách pháp lý của nhà đầu tư; Yêu cầu về năng lực tài chính; Yêu cầu về năng lực kinh nghiệm, năng lực quản lý, hồ sơ về quy hoạch).

b) Mẫu đơn dự thầu (Mẫu số 1).

c) Mẫu bảo đảm dự thầu (Mẫu số 2).

d) Báo cáo danh mục các dự án đầu tư tương tự đã thực hiện (Mẫu số 3).

d) Báo cáo về năng lực tài chính của nhà đầu tư (Mẫu số 4).

e) Mẫu bảo đảm cam kết thực hiện dự án (Mẫu số 5).

g) Thỏa thuận liên danh (nếu có).

h) Khung tiêu chí và thang điểm đánh giá.

2. Thông báo mời thầu:

Hồ sơ mời thầu sau khi được duyệt, bên mời thầu phải thông báo công khai trên báo Sài Gòn Giải Phóng 3 kỳ liên tục, đăng tải trên trang web của thành phố và trang web của Sở Kế hoạch và Đầu tư trước khi phát hành hồ sơ mời thầu ít nhất 05 (năm) ngày kể từ ngày thông báo lần đầu.

Điều 12. Hồ sơ dự thầu

1. Hồ sơ dự thầu do nhà đầu tư tham gia đấu thầu lập trên cơ sở hồ sơ mời thầu được duyệt.

2. Hồ sơ dự thầu bao gồm: Đơn dự thầu, các văn bản pháp lý liên quan, thuyết minh ý tưởng đầu tư dự án và các tài liệu khác theo quy định.

Điều 13. Bảo đảm dự thầu và cam kết thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư tham dự đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải nộp chi phí bảo đảm dự thầu bằng 3% (ba phần trăm) giá trị tổng vốn đầu tư dự án dự kiến được quy định trong hồ sơ mời thầu được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

2. Thời gian có hiệu lực của bảo đảm dự thầu bằng thời gian hiệu lực của hồ sơ dự thầu cộng thêm 30 (ba mươi) ngày.

3. Bảo đảm dự thầu sẽ được trả lại cho những nhà đầu tư không trúng thầu trong thời gian không quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày công bố kết quả đấu thầu.

4. Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện bảo đảm cam kết thực hiện dự án có giá trị bằng 5% (năm phần trăm) tổng vốn đầu tư dự án dự kiến ngay sau khi có thông báo kết quả trúng thầu đối với dự án chưa bồi thường giải tỏa, 10% (mười phần trăm) tổng vốn đầu tư dự án đối với dự án đã bồi thường giải tỏa xong.

5. Bảo đảm dự thầu không trả lại cho nhà đầu tư trong các trường hợp sau:

a) Nhà đầu tư rút hồ sơ dự thầu sau khi đóng thầu mà hồ sơ dự thầu vẫn còn hiệu lực.

b) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ khi nhận được thông báo kết quả trúng thầu của bên mời thầu, nhà đầu tư trúng thầu không nhận quyết định trúng thầu hoặc từ chối nhận kết quả đấu thầu.

c) Các trường hợp vi phạm quy định đấu thầu.

Điều 14. Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu và thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu

1. Thời gian nhận hồ sơ dự thầu chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu.

2. Trường hợp cần sửa đổi hồ sơ mời thầu khi chưa đến thời hạn đóng thầu, bên mời thầu có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư đã mua hồ sơ mời thầu trước thời điểm đóng thầu ít nhất là 10 (mười) ngày để các nhà đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ dự thầu.

3. Thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu nhưng tối đa không quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần thiết có thể yêu cầu gia hạn thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu nhưng không quá 30 (ba mươi) ngày.

Điều 15. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu

Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu cụ thể cho từng dự án. Việc đánh giá, xếp hạng các nhà đầu tư dựa trên các tiêu chí sau:

1. Tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu: Các hồ sơ dự thầu hợp lệ khi đảm bảo đáp ứng tất cả các điều kiện dưới đây:

a) Tư cách pháp lý của nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

b) Đơn dự thầu: Đơn dự thầu phải được điền đầy đủ và có chữ ký của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư dự thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Đối với liên danh dự thầu, đơn dự thầu phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký, trừ trường hợp trong văn bản thỏa thuận liên danh có quy định các thành viên còn lại ủy quyền cho thành viên đại diện liên danh ký đơn dự thầu.

c) Hồ sơ dự thầu đảm bảo thành phần và tính pháp lý theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu được duyệt.

d) Giá bỏ thầu tiền sử dụng hoặc tiền thuê 1m² đất không được thấp hơn giá sàn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được duyệt.

đ) Có báo cáo về việc chấp hành tốt pháp luật đất đai đối với phần diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ (nhà đầu tư tự khai báo và chịu trách nhiệm về tính trung thực của báo cáo).

2. Đánh giá về ý tưởng đầu tư dự án, năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo thang điểm 100 (một trăm) điểm chi tiết cho từng tiêu chí đánh giá như sau:

a) Ý tưởng đầu tư dự án của nhà đầu tư (30 điểm): Đánh giá qua tiêu chí mục tiêu, quy mô dự án phù hợp với quy hoạch được duyệt; suất đầu tư/m² đất; tiến độ xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

b) Năng lực tài chính (50 điểm): Phải đảm bảo theo khoản 3 Điều 3 của Quy định này.

c) Kinh nghiệm đầu tư, quản lý, kinh doanh các dự án tương tự (20 điểm): Phải đảm bảo theo khoản 4 Điều 3 của Quy định này.

Điều 16. Mở thầu, xét thầu

1. Mở thầu: Bên mời thầu tiến hành mở thầu theo trình tự sau:

a) Sau khi tiếp nhận nguyên trạng các hồ sơ dự thầu nộp đúng hạn và được quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “mật”, việc mở thầu được tiến hành công khai ngay sau thời điểm đóng thầu theo ngày, giờ và địa điểm ghi trong hồ sơ mời thầu.

b) Thành phần buổi mở thầu bao gồm đại diện bên mời thầu, đại diện các nhà đầu tư (người có thẩm quyền hoặc đại diện được ủy quyền bằng văn bản).

c) Bản gốc hồ sơ dự thầu sau khi mở thầu phải được bên mời thầu ký xác nhận từng trang trước khi tiến hành đánh giá và quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “mật” để làm cơ sở pháp lý cho việc đánh giá và xem xét.

d) Kết thúc buổi mở thầu, bên mời thầu lập biên bản mở thầu ghi lại những nội dung dự thầu cơ bản của các hồ sơ dự thầu và có ký xác nhận của đại diện các đơn vị tham dự buổi mở thầu.

2. Xét thầu theo trình tự sau:

a) Đánh giá sơ bộ: Việc đánh giá sơ bộ nhằm loại bỏ các hồ sơ dự thầu không đáp ứng yêu cầu, bao gồm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu, làm rõ hồ sơ dự thầu (nếu cần thiết). Các hồ sơ dự thầu đáp ứng phần đánh giá sơ bộ được xem xét tiếp phần đánh giá chi tiết.

b) Đánh giá chi tiết:

- Đánh giá về ý tưởng đầu tư dự án, năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo tiêu chuẩn và thang điểm đánh giá chi tiết được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu. Các nhà đầu tư có tổng số điểm đánh giá từ 70 điểm trở lên được xếp vào danh sách ngắn để tiếp tục đánh giá về mặt tài chính.

- Đánh giá về cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính: Các nhà đầu tư trong danh sách ngắn được tiếp tục đánh giá về tài chính thông qua giá bỏ thầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, mức hỗ trợ cho ngân sách thành phố (nếu có).

c) Kết thúc xét thầu, bên mời thầu trình phê duyệt kết quả đấu thầu.

d) Thời hạn xét thầu: Không quá 30 (ba mươi) ngày lịch kể từ ngày mở thầu.

Điều 17. Xếp hạng hồ sơ dự thầu

Việc xếp hạng hồ sơ dự thầu được thực hiện theo tiêu chí thang điểm đã được quy định trong hồ sơ mời thầu.

Nhà đầu tư trúng thầu là nhà đầu tư có tên trong danh sách ngắn với tổng giá trị nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và mức cam kết hỗ trợ cho ngân sách thành phố lớn nhất.

Trong trường hợp không có nhà đầu tư nào cam kết hỗ trợ, nhà đầu tư được đề nghị trúng thầu có tổng số điểm đánh giá cao nhất.

Điều 18. Xử lý tình huống trong đấu thầu

1. Trường hợp sau khi hết thời hạn đăng ký mua hồ sơ theo thông báo mời thầu, hoặc sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ theo thông báo mời thầu, có duy nhất 01 (một) nhà đầu tư đăng ký hoặc nộp hồ sơ dự thầu, bên mời thầu có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc tổ chức xét chọn nhà đầu tư đó theo các tiêu chuẩn của hồ sơ mời thầu được duyệt.

2. Hủy đấu thầu:

a) Hủy đấu thầu được áp dụng trong các trường hợp sau:

- Thay đổi mục tiêu, phạm vi đầu tư đã được nêu trong hồ sơ mời thầu;

- Tất cả các hồ sơ dự thầu không đáp ứng được điều kiện của hồ sơ dự thầu hoặc không có nhà đầu tư nào đáp ứng được yêu cầu tối thiểu về số điểm đánh giá về ý tưởng đầu tư dự án, năng lực tài chính, kinh nghiệm;

- Có bằng chứng cho thấy bên mời thầu thông đồng với nhà đầu tư hoặc giữa các nhà đầu tư có sự thông đồng tiêu cực tạo nên sự thiếu cạnh tranh trong đấu thầu, làm ảnh hưởng đến lợi ích của bên mời thầu.

- Nhà đầu tư được phê duyệt trúng thầu nhưng từ chối kết quả trúng thầu.

b) Căn cứ vào quyết định của người có thẩm quyền, bên mời thầu có trách nhiệm thông báo đến các nhà đầu tư tham gia đấu thầu về việc hủy đấu thầu.

c) Trách nhiệm tài chính khi hủy đấu thầu thực hiện theo nguyên tắc quy định của pháp luật hiện hành về đấu thầu.

3. Trường hợp có hai nhà đầu tư trở lên trong danh sách ngắn có tổng giá trị tiền nộp sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và mức hỗ trợ cho thành phố lớn nhất bằng nhau thì thứ tự lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu như sau:

- Là nhà đầu tư có tổng số điểm đánh giá về ý tưởng đầu tư dự án, năng lực tài chính, kinh nghiệm cao nhất; trường hợp tổng điểm đánh giá tiếp tục bằng nhau thì thứ tự ưu tiên lựa chọn nhà đầu tư có điểm đánh giá cao hơn về: Kinh nghiệm; năng lực tài chính; ý tưởng đầu tư.

Điều 19. Triển khai thực hiện dự án sau khi công bố kết quả trúng thầu

1. Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm:

a) Thực hiện bảo đảm cam kết thực hiện dự án trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ khi nhận được công bố kết quả trúng thầu của bên mời thầu.

b) Phối hợp với Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái bố trí của quận nơi có dự án để tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng

c) Phối hợp với Hội đồng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư triển khai các thủ tục thu hồi, giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và kết quả trúng thầu.

d) Thực hiện đúng (quy định về) quản lý đầu tư xây dựng hiện hành, phù hợp với tiến độ dự thầu.

đ) Triển khai thực hiện dự án theo tiến độ dự án đầu tư và kết quả trúng thầu được duyệt.

e) Định kỳ 6 (sáu) tháng báo cáo tình hình triển khai dự án về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Các sở - ban - ngành, quận - huyện theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm đôn đốc, theo dõi và kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư theo đúng các quy định của pháp luật và văn bản phê duyệt kết quả trúng thầu.

Điều 20. Nộp tiền sử dụng đất

Nhà đầu tư trúng thầu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nộp tiền cam kết hỗ trợ cho thành phố (nếu có) trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 21. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các thủ tục liên quan trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt giá sàn thu tiền sử dụng đất, giá cho thuê đất và suất đầu tư hạ tầng: Sở Tài chính chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình duyệt của bên mời thầu.

2. Thẩm quyền thẩm định tổng vốn đầu tư xây dựng của dự án thuộc thẩm quyền của sở - ban - ngành chuyên môn. Thời gian thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tối đa không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình duyệt của bên mời thầu.

3. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí đấu thầu: Bên mời thầu tổ chức thẩm định và tự phê duyệt dự toán chi phí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

4. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt hồ sơ mời thầu các dự án do Hội đồng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định làm bên mời thầu.

b) Thời gian thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ mời thầu: 20 (hai mươi) ngày làm việc.

5. Thẩm định, phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc hủy thầu:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc hủy thầu các dự án Hội đồng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định làm bên mời thầu.

b) Thời gian thẩm định, trình phê duyệt kết quả đấu thầu: 15 (mười lăm) ngày làm việc.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Trách nhiệm của các sở - ban - ngành, quận 1 và quận Bình Thạnh

1. Ủy ban nhân dân thành phố: Thống nhất quản lý Nhà nước về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn; phê duyệt danh mục các dự án kêu gọi đầu tư, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và xử lý vi phạm về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án do các sở - ban - ngành và Hội đồng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư làm bên mời thầu.

2. Các sở - ban - ngành và Ủy ban nhân dân quận 1, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ được Ủy ban

nhân dân thành phố giao các nội dung có liên quan đến việc đấu thầu, triển khai thực hiện dự án; thực hiện chức năng, nhiệm vụ của bên mời thầu khi được Ủy ban nhân dân thành phố giao; cử cán bộ tham gia Tổ chuyên gia theo đề nghị của bên mời thầu; định kỳ 6 (sáu) tháng, một năm tổng hợp báo cáo gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố tình hình thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

3. Ngoài những nhiệm vụ tại khoản 2 Điều này, các sở - ban - ngành và Ủy ban nhân dân quận 1, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có trách nhiệm thực hiện một số nhiệm vụ cụ thể sau:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai thực hiện quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; chủ trì, phối hợp với các Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân quận 1, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, tổ chức giới thiệu và đăng tải thông tin trên trang web của Sở; hướng dẫn mẫu hồ sơ mời thầu đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư và xử lý vi phạm về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố; định kỳ 6 tháng, một năm tổng hợp, báo cáo kết quả triển khai công tác đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn thành phố; tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết những vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Quy định này.

b) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Cung cấp các thông tin về quy hoạch xây dựng liên quan đến hai khu đất trên.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường: Cung cấp các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên quan đến hai khu đất trên; Kiểm tra, xác nhận báo cáo về việc chấp hành pháp luật đất đai đối với phần diện tích đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định; thẩm định, trình cấp có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

d) Sở Xây dựng: Hướng dẫn xác định tổng vốn đầu tư xây dựng công trình, lập dự toán chi phí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư trong việc hướng dẫn mẫu hồ sơ mời thầu; thẩm định thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng đối với các dự án đầu tư có xây dựng công trình theo quy định của Luật Xây dựng và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

đ) Sở Tài chính: Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá sàn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, suất đầu tư hạ tầng áp dụng cho hai khu đất trên;

hướng dẫn bên mời thầu quyết toán chi phí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện việc thu nộp ngân sách và sử dụng khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền hoàn trả kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đất và hỗ trợ cho ngân sách thành phố của nhà đầu tư.

e) Các sở - ban - ngành khác thực hiện theo chức năng nhiệm vụ của mình do Ủy ban nhân dân thành phố giao.

g) Ủy ban nhân dân quận 1, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh: Phối hợp với nhà đầu tư trúng thầu tổ chức giải phóng mặt bằng khu đất theo quy định của Luật Đất đai, Quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và văn bản phê duyệt kết quả trúng thầu.

Điều 23. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Cơ quan được giao làm bên mời thầu, các cán bộ, công chức lợi dụng chức vụ, quyền hạn được giao móc ngoặc, nhận hối lộ hoặc vì động cơ vụ lợi cố ý làm trái các quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Quy định này hoặc có các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại cho Nhà nước, thiệt hại cho nhà đầu tư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư nào vi phạm quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì tùy theo mức độ vi phạm mà có thể bị loại khỏi danh sách dự thầu, không được nhận lại tiền bảo đảm dự thầu hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật. Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành và Quy định này.

3. Trong trường hợp nhà đầu tư trúng thầu mà từ chối không thực hiện dự án thì sẽ bị tịch thu bảo đảm dự thầu, cấm tham gia dự thầu các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố trong thời hạn 3 năm.

4. Trong trường hợp có bằng chứng thông thầu giữa các nhà đầu tư với nhau và giữa nhà đầu tư với bên mời thầu thì bị tịch thu bảo đảm dự thầu và cấm tham gia dự thầu các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố trong vòng 3 năm.

5. Nhà đầu tư trúng thầu không được chuyển nhượng kết quả trúng thầu cho nhà đầu tư khác. Trường hợp vi phạm sẽ bị tịch thu bảo đảm cam kết thực hiện dự án, cấm tham gia dự thầu các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố trong vòng 3 năm.

6. Xử lý về vi phạm pháp luật đất đai của nhà đầu tư trúng thầu:

a) Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, phát hiện nhà đầu tư trúng thầu báo cáo không trung thực và có vi phạm pháp luật về quản lý đất đai đối

với phần diện tích đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thì sẽ bị hủy kết quả đấu thầu (hoặc hủy văn bản chấp thuận chỉ định nhà đầu tư), nhà đầu tư đã trúng thầu sẽ không được trả lại bảo đảm cam kết thực hiện dự án.

b) Nhà đầu tư sử dụng đất sai mục đích, xây dựng công trình không đúng quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng.

c) Kết quả đấu thầu sẽ bị hủy, thu hồi lại quyền sử dụng đất, và xử phạt trong các trường hợp:

- Nhà đầu tư trúng thầu đã được giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng đất quá thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa. Nhà đầu tư trúng thầu sẽ không được hoàn trả bảo đảm cam kết thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện trễ tiến độ hơn 6 (sáu) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không được chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố. Nhà đầu tư vi phạm sẽ không được hoàn trả bảo đảm cam kết thực hiện dự án, xử phạt tiền bằng 10% giá trị tiền sử dụng đất, cấm tham gia dự thầu các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố trong vòng 5 năm.

d) Các hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của nhà đầu tư sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

7. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cấp có thẩm quyền, nếu đơn vị trúng thầu không nộp tiền sử dụng đất thì coi như bỏ kết quả trúng thầu và không được nhận lại tiền bảo đảm cam kết thực hiện dự án.

Điều 24. Sửa đổi, bổ sung Quy định

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, đơn vị có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ