**DỰ ÁN: KHU NGHỈ DƯỠNG VÀ KHÔNG GIAN VĂN HÓA HUẾ**

**1. Tên dự án:** Khu nghỉ dưỡng và không gian văn hóa Huế

**2. Địa điểm thực hiện:** Số 49, 51 Hàm Nghi, thành phố Huế, Thừa Thiên Huế. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp đường Quy hoạch 5,5m;

- Phía Nam giáp đường Hàm Nghi lộ giới 13,0m;

- Phía Đông giáp Khách sạn Le Domaine De Cocodo.

*Vị trí và ranh giới khu đất nghiên cứu*

**3. Diện tích sử dụng đất dự kiến:** 2.148,3m2; trong đó:

 - Diện tích đất mở rộng đường Hàm Nghi, đường quy hoạch là: 319,2m2;

 - Diện tích đất mở rộng sân sinh hoạt chung khu dân cư là: 108,0m2;

 - Diện tích đất mở rộng đường kiệt là: 27,2m2;

 - Diện tích khu đất đấu giá là: 1.693,9m2.

**4. Hiện trạng:** Trên khu đất có một số công trình xây dựng với tổng diện tích xây dựng 924,3m2; tổng diện tích sàn: 1.142,4m2.

**5. Mục tiêu đầu tư:**

- Đầu tư xây dựng mô hình khu du lịch độc đáo, đẳng cấp với tổng hợp nhiều loại hình du lịch văn hóa kết hợp khu nghỉ dưỡng, khách sạn, khu vui chơi giải trí, khu ẩm thực;

- Việc xây dựng sẽ hướng đến gìn giữ toàn bộ kiến trúc của khối công trình hiện hữu, cải tạo những kết cấu bị hư hại, thiết kế, bố trí lại không gian để trưng bày các di vật, cổ vật, tác phẩm nghệ thuật; góp phần bảo tồn, gìn giữ một trong các công trình kiến trúc đẹp tại Huế.

**6. Sự thuận lợi của khu đất dự án:** Là khu đất nằm ở trung tâm thành phố, hệ thống giao thông thuận lợi cho việc xây dựng và vận hành, khai thác dự án về sau.

**7. Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư:**

- Dự án góp phần tăng nguồn thu của ngành du lịch vào ngân sách của tỉnh.

- Về vấn đề tạo công ăn việc làm, theo đánh giá sơ bộ, dự án khi hoàn thành và đi vào vận hành, sẽ thu hút khoảng 30 lao động địa phương trong tất cả ngành nghề gồm chuyên gia quản lý, kỹ sư, nhân viên trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ, thương mại và các chuyên ngành liên quan khác.

**8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá.

Đơn vị tổ chức đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.

**9. Hình thức đầu tư:** Đầu tư trong nước hoặc đầu tư trực tiếp từ nước ngoài

**10. Các tiêu chí đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư:** Ngoài các điều kiện, quy định chung về điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với các quy định hiện hành, nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải đảm bảo một số tiêu chí như sau:

**10.1. Quy mô, tính chất dự án**:

- Xây dựng tổ hợp Khu trưng bày nghệ thuật kết hợp nghỉ dưỡng tiêu chuẩn cao cấp và không gian dịch vụ ăn uống, quảng trường - sân khấu ngoài trời; bố trí diện tích khu vực đỗ xe phù hợp cho khách tham quan, nghỉ dưỡng và nhân viên.

- Đối với khối công trình nhà trưng bày, xây dựng trên cơ sở tôn tạo và gìn giữ giá trị của ngôi nhà kiến trúc Đông Dương cũ, đồng thời, tiến hành cải tạo nội thất phù hợp để trưng bày nghệ thuật, di vật, cổ vật liên quan đến văn hóa Huế và các nền văn hóa khác.

**10.2. Tổng mức đầu tư:** tối thiểu 30 tỷ đồng (Ba mươi tỷ đồng) (chưa bao gồm tiền thuê đất và giá trị tài sản trên đất).

**10.3. Tiến độ thực hiện dự án:** không quá 24 tháng kể từ ngày hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng và các thủ tục khác có liên quan *(tổng thời gian thực hiện dự án không quá 42 tháng kể từ thời điểm bàn giao đất).*

**10.4. Thời gian thực hiện dự án:** 50 năm

**10.5. Hình thức nộp tiền thuê đất:** Một lần cho cả thời gian thuê.

**10.6. Năng lực tài chính của nhà đầu tư:**

10.6.1. Nhà đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án, cam kết chứng minh nguồn vốn này chưa được sử dụng để chứng minh năng lực tài chính cho các dự án khác. Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

- Việc xem xét năng lực tài chính của nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở báo cáo giải trình năng lực tài chính của nhà đầu tư, đính kèm tài liệu chứng minh theo quy định của Luật Đầu tư (Bản sao có chứng thực Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư hoặc báo cáo tài chính có kiểm toán đối với nhà đầu tư thuộc đối tượng quy định phải nộp báo cáo có kiểm toán độc lập).

- Nhà đầu tư có cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn chủ sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư.

\* Đối với Nhà đầu tư là doanh nghiệp ngoài địa phương: Sau khi hoàn tất thủ tục đầu tư và đưa dự án vào hoạt động, yêu cầu nhà đầu tư thành lập chi nhánh hạch toán độc lập của doanh nghiệp tại tỉnh Thừa Thiên Huế để thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với địa phương.

10.6.2. Trường hợp doanh nghiệp thành lập mới tại địa phương (dưới 01 năm) để thực hiện dự án (chỉ áp dụng cho dự án thứ nhất):

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án; vốn thuộc sở hữu của mình chứng minh bằng vốn điều lệ thực góp bằng tiền đến thời điểm báo cáo.

- Nhà đầu tư có cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn chủ sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư.

**10.7. Tính khả thi, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:** Dự án phải thể hiện tính hiệu quả kinh tế - xã hội (giải quyết việc làm cho lao động, nộp ngân sách, các chỉ số kinh tế hiệu quả, hiệu quả sử dụng đất cao, môi trường và các vấn đề liên quan khác theo quy định).

**10.8. Năng lực kinh nghiệm của đầu tư:**

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã đầu tư hoàn thành hoặc đang triển khai đầu tư đúng tiến độ tối thiểu 01 dự án du lịch-dịch vụ hoặc bất động sản có quy mô tương đương.

- Trường hợp doanh nghiệp thành lập mới tại địa phương (dưới 01 năm) để thực hiện dự án, yêu cầu: Có cổ đông hoặc nhóm cổ đông đối với công ty cổ phần, thành viên góp vốn hoặc nhóm thành viên góp vốn đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc có chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên đáp ứng đồng thời yêu cầu:

+ Đã đầu tư hoàn thành hoặc đang triển khai đầu tư đúng tiến độ tối thiểu 01 dự án du lịch-dịch vụ hoặc bất động sản có quy mô tương đương.

+ Sở hữu phần vốn góp chiếm tối thiểu từ 50% vốn chủ sở hữu trở lên để thực hiện dự án.

**10.9. Điều kiện không vi phạm pháp luật đất đai:** Nhà đầu tư thực hiện dự án không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp nhà đầu tư đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo quy định tại Khoản 3, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**10.10.** **Điều kiện về phương án kiến trúc và năng lực vận hành:**

- Trong quá trình nghiên cứu, nhà đầu tư phải có phương án kiến trúc phù hợp, phải đảm bảo tôn trọng yếu tố cảnh quan khu vực lân cận.

+ Đối với công trình kiến trúc kiểu Pháp: Trùng tu, cải tạo và sửa chữa theo nguyên trạng của công trình;

+ Đối với các hạng mục xây mới: Yêu cầu có hình thức kiến trúc, màu sắc hài hòa; khối tích vừa phải, không làm che khuất hoặc lấn át không gian công trình kiến trúc kiểu Pháp hiện trạng; Phương án tổng mặt bằng và kiến trúc công trình phải được Sở Xây dựng tổ chức họp thông qua;

- Nhà đầu tư phải có phương án quản lý, khai thác và vận hành phù hợp.

**11. Điều kiện về thu hồi đất:** Thực hiện theo phương án đấu giá và quy định của pháp luật đất đai.

**12. Thông tin quy hoạch:** Theo Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 2175/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

* Chức năng sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp;
* Mật độ xây dựng: ≤ 40%;
* Chiều cao công trình: ≤ 11m;
* Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Hàm Nghi (khuyến khích lùi nhiều hơn để tạo không gian thoáng, làm nổi bật công trình kiến trúc kiểu Pháp hiện trạng);

+ Lùi ≥ 3m so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch lộ giới 5,5m phía Tây khu đất.

* Yêu cầu khác:

+ Đối với công trình kiến trúc kiểu Pháp: Trùng tu, cải tạo và sửa chữa theo nguyên trạng của công trình;

+ Đối với các hạng mục xây mới: Yêu cầu có hình thức kiến trúc, màu sắc hài hòa; khối tích vừa phải, không làm che khuất hoặc lấn át không gian công trình kiến trúc kiểu Pháp hiện trạng; Phương án tổng mặt bằng và kiến trúc công trình phải được Sở Xây dựng thông qua;

+ Bãi đỗ xe: Bố trí đủ diện tích theo quy định;

+ Sân vườn: Tăng cường trồng cây xanh, tạo cảnh quan.

**13. Thông tin liên hệ:**

**13.1 Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ doanh nghiệp**

Sở Kế hoạch và Đầu tư Thừa Thiên Huế

Địa chỉ: 07 Tôn Đức Thắng, thành phố Huế

Số điện thoại: 0234 3855501/3938824/3938825

Email: [ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn](mailto:ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn)

**13.2 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế**

[Địa chỉ](https://www.google.com/search?rlz=1C1CHHM_viVN848VN848&q=trung+t%C3%A2m+ph%C3%A1t+tri%E1%BB%83n+qu%E1%BB%B9+%C4%91%E1%BA%A5t+th%E1%BB%ABa+thi%C3%AAn+hu%E1%BA%BF+%C4%91%E1%BB%8Ba+ch%E1%BB%89&stick=H4sIAAAAAAAAAOPgE-LRT9c3zEg2LM9OrqzQks1OttLPyU9OLMnMz4MzrBJTUopSi4sXsbqVFJXmpSuUHF6Uq1CQcXhhiUJJUebD3c15CoWlD3fvVDgy8eGupUDBjIe7VycCqczDq_IUMkof7toPktrdnaiQDJTqBABZmh3zeAAAAA&ludocid=7507537268440806305&sa=X&ved=2ahUKEwivvIeJ2_PmAhVPc3AKHbXLB5cQ6BMwBHoECAEQIg): 24 Lê Lợi, Vĩnh Ninh, Tp. Huế, Thừa Thiên Huế

[Điện thoại](https://www.google.com/search?rlz=1C1CHHM_viVN848VN848&q=trung+t%C3%A2m+ph%C3%A1t+tri%E1%BB%83n+qu%E1%BB%B9+%C4%91%E1%BA%A5t+th%E1%BB%ABa+thi%C3%AAn+hu%E1%BA%BF+%C4%91i%E1%BB%87n+tho%E1%BA%A1i&ludocid=7507537268440806305&sa=X&ved=2ahUKEwivvIeJ2_PmAhVPc3AKHbXLB5cQ6BMwBXoECAEQJQ): 0234 3898 926