

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên
số 21 Thống Nhất, phường Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 67/2025/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định về trình tự, thủ tục trong quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên, cây xanh do Nhà nước đầu tư, quản lý;

Căn cứ Quyết định số 02/2026/QĐ-CTUBND ngày 16/01/2026 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phân cấp thẩm quyền quyết định trong việc quản lý, sử dụng tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 3196/UBND-PKTH&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Công viên tại số 21 đường Thống Nhất;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Vũng Tàu tại Tờ trình số 1569/TTr-KTHT&ĐT ngày 27 tháng 8 năm 2026, Tờ trình số 522/TTr-TTCUDVC ngày 27 tháng 08 năm 2026 của Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công; ý kiến thống nhất của các thành viên Ủy ban nhân dân phường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 Thống Nhất, phường Vũng Tàu với các nội dung sau đây:

1. Tên Đề án

Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 Thống Nhất, phường Vũng Tàu.

2. Cơ quan quản lý tài sản

Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường Vũng Tàu.

3. Địa điểm và diện tích khai thác

Địa điểm: Số 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu.

Tổng diện tích công viên: 13.273 m²

4. Cơ cấu sử dụng đất và phương án khai thác:

STT	Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Phương thức khai thác / Quản lý
1	Nhà trưng bày kết hợp thương mại dịch vụ	708,39	Cho thuê quyền khai thác (Đấu giá công khai)
2	Công trình thương mại dịch vụ	122,13	Cho thuê quyền khai thác (Đấu giá công khai)
3	Khu vui chơi trẻ em (có thu phí)	215,72	Cho thuê quyền khai thác (Đấu giá công khai)
Tổng diện tích cho thuê quyền khai thác		1.046,24	
4	Hạ tầng công cộng, cảnh quan, đường dạo, sân thể thao, bãi xe (1.394,19 m ²)	12.226,64	Nhà đầu tư cải tạo theo hình thức xã hội hóa, bàn giao không bồi hoàn cho UBND phường quản lý phục vụ cộng đồng.

5. Phương thức khai thác và thời hạn cho thuê

• **Phương thức khai thác:** Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên thông qua hình thức đấu giá công khai theo đúng quy định pháp luật.

• **Thời hạn cho thuê:** 05 (năm) năm, kể từ ngày hợp đồng cho thuê quyền khai thác tài sản có hiệu lực.

6. Điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá thuê quyền khai thác tài sản:

6.1. Tiêu chí Năng lực tài chính (Bắt buộc):

-Nhà đầu tư phải chứng minh nguồn vốn dồi dào để đảm bảo không bỏ hoang đất sau khi trúng đấu giá:

-Vốn chủ sở hữu: Có tối thiểu 15% đến 20% tổng vốn đầu tư dự án (Căn cứ báo cáo tài chính đã kiểm toán gần nhất hoặc xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng).

-Khả năng huy động vốn: Có văn bản cam kết cấp tín dụng từ Ngân hàng/Tổ chức tài chính cho phần vốn còn lại (80% - 85%).

-Nộp tiền đặt trước (Tiền cọc): Nộp khoản tiền bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản.

-Tình trạng tài chính lành mạnh: Không nợ thuế, không nợ xấu tại các tổ chức tín dụng, không bị phong tỏa tài khoản.

6.2. Tiêu chí Pháp lý & Lịch sử sử dụng đất

-Thành lập hợp pháp: Là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã được thành lập theo quy định pháp luật Việt Nam, có ngành nghề kinh doanh phù hợp (Xây dựng, Dịch vụ vui chơi giải trí, Thể thao...).

-Lịch sử tuân thủ Luật Đất đai: Không vi phạm quy định pháp luật về đất đai đối với các dự án đã/đang thực hiện trên phạm vi cả nước (được cơ quan quản lý đất đai xác minh trên hệ thống).

7. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền cho thuê quyền khai thác tài sản

Thời hạn: Tiền thuê được thanh toán hằng năm, cụ thể:

- Kỳ thanh toán đầu tiên (năm thứ nhất): Bên trúng đấu giá phải hoàn tất thanh toán 100% tiền thuê của năm đầu tiên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng cho thuê có hiệu lực.

- Các kỳ thanh toán tiếp theo (từ năm thứ hai trở đi): Thanh toán định kỳ 01 năm/lần. Bên thuê có nghĩa vụ hoàn thành việc nộp tiền thuê của năm tiếp theo trong vòng 60 ngày đầu tiên của năm hợp đồng đó.

8. Phương thức thanh toán tiền cho thuê quyền khai thác tài sản:

- Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng (VNĐ).

- Phương thức thanh toán: chuyển khoản qua ngân hàng.

9. Quản lý, sử dụng số tiền thu được từ cho thuê khai thác tài sản:

Số tiền thu được từ cho thuê khai thác tài sản được nộp 100% vào ngân sách Nhà nước sau khi đã trừ các chi phí hợp lý, hợp lệ để xây dựng đề án và lựa chọn đơn vị thuê quyền khai thác tài sản theo quy định.

10. Tiến độ thực hiện và phương án xử lý tài sản

10.1. Tiến độ thi công, cải tạo: Tối đa 03 (ba) tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng

+ Giai đoạn 1: **Chỉnh trang công viên và đầu tư các hạng mục thiết yếu**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong vòng 03 tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng.

Giai đoạn 1 tập trung chỉnh trang và đầu tư các hạng mục cơ bản, thiết yếu nhằm đủ điều kiện đưa công viên vào khai thác, vận hành an toàn, bảo đảm cảnh quan sạch sẽ, gọn gàng và đáp ứng nhu cầu sử dụng bước đầu gồm: Thi công đường đi dạo, sân bãi bằng bê tông hoặc gạch block; trồng cỏ, chỉnh trang cây xanh và vệ sinh cảnh quan; đầu tư, lắp đặt các mô hình chuyên đề và khối công trình chính; Đầu tư hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng tại khu vực trục chính và các vị trí cần thiết phục vụ hoạt động, bảo đảm an toàn.

+ Giai đoạn 2 – **Hoàn thiện cảnh quan, chiếu sáng và công trình phụ trợ**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong năm thứ 02 kể từ thời điểm đưa công viên vào hoạt động.

Trên cơ sở tình hình khai thác, vận hành thực tế, Nhà đầu tư tiếp tục đầu tư các công trình phụ trợ, hoàn thiện cảnh quan, cây xanh và hệ thống chiếu sáng đồng bộ; đồng thời bổ sung các tiện ích cần thiết phục vụ hoạt động của công viên.

+ Giai đoạn 3 – **Hoàn thiện đồng bộ công viên**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong năm thứ 03 kể từ thời điểm đưa công viên vào hoạt động.

Nhà đầu tư tiếp tục hoàn thiện toàn bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, cây xanh, chiếu sáng và các hạng mục còn lại, bảo đảm công viên được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ theo mục tiêu và nội dung của Đề án được phê duyệt.

Trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì: Sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng công trình và trong suốt quá trình sử dụng cho đến khi bàn giao lại cho UBND phường, đơn vị khai thác có trách nhiệm chủ trì quản lý, vận hành, bảo trì toàn bộ công trình, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật; chịu toàn bộ chi phí phát sinh và bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự tại khu vực công viên.

10.2. Xử lý tài sản khi kết thúc hợp đồng:

- Đối với tài sản hạ tầng công viên công cộng (12.226,64 m²): Toàn bộ hệ thống cây xanh, đường dạo, chiếu sáng, sân thể thao, bãi xe... do nhà đầu tư nâng cấp, cải tạo theo phương thức xã hội hóa thuộc sở hữu Nhà nước và được chuyển giao không bồi hoàn cho UBND phường quản lý ngay sau khi hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Đối với các công trình dịch vụ, thương mại tạm (1.046,24 m²):

+ Khi hết thời hạn 05 năm hoặc khi Nhà nước thu hồi mặt bằng theo quy định, Nhà đầu tư có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình lắp ghép tạm, di dời tài sản riêng và hoàn trả mặt bằng sạch cho UBND phường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hết hạn hợp đồng.

+ UBND phường không bồi thường, hỗ trợ bất kỳ chi phí tháo dỡ hay giá trị còn lại nào của công trình tạm.

+ Trường hợp Nhà nước tiếp tục cho thuê chu kỳ mới, việc xử lý công trình tạm thực hiện theo thỏa thuận giữa nhà đầu tư cũ và nhà đầu tư mới (nếu có) hoặc tháo dỡ theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường Vững Tàu:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và triển khai đấu giá công khai lựa chọn đơn vị thuê quyền khai thác tài sản hạ tầng công viên theo theo Đề án được duyệt, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về đấu giá tài sản.

- Ký kết thực hiện, quản lý và thanh lý Hợp đồng cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên với đơn vị trúng đấu giá theo đúng đề án phê duyệt và quy định của pháp luật.

- Bàn giao tài sản và kiểm tra, giám sát thường xuyên, định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện Hợp đồng của đơn vị trúng đấu giá, bảo đảm:

+ Giữ đúng tính chất là công viên công cộng, phục vụ cộng đồng dân cư và du khách; không thương mại hóa quyền tiếp cận không gian công cộng; không thu tiền đối với các nhu cầu sử dụng chung của cộng đồng trong phạm vi công viên.

+ Tuân thủ đúng quy hoạch, phương án phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, tiến độ thi công cũng như trách nhiệm quản lý, vận hành, bảo trì công trình trong suốt thời gian khai thác cho đến khi bàn giao lại.

- Quản lý, sử dụng số tiền thu được từ việc cho thuê quyền khai thác tài sản; thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan và thực hiện nộp phần còn lại vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Đôn đốc thu tiền thuê tài sản đúng thời hạn; áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm, chế tài phạt chậm nộp, đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của Hợp đồng và quy định pháp luật khi đơn vị trúng đấu giá vi phạm.

- Định kỳ báo cáo UBND phường và phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về tình hình quản lý, khai thác và bảo toàn tài sản kết cấu hạ tầng công viên; phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành trên địa bàn trong quá trình quản lý, vận hành tài sản.

- Nội dung chi tiết theo Đề án phê duyệt đính kèm Quyết định này.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Hướng dẫn, kiểm tra, Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công thực hiện quy trình đấu giá và quản lý quy hoạch xây dựng, mặt bằng tổng thể 1/500 theo đúng quy định.

- Hướng dẫn việc thu, nộp và quản lý số tiền thu được từ việc đấu giá quyền khai thác tài sản công vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Vũng Tàu; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Trưởng Phòng Văn hóa – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường Vũng Tàu và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTr. Đảng ủy phường (b/c);
- TTr. HĐND phường (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Các phòng, đơn vị thuộc UBND phường;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Hồng Thuận