

PHƯƠNG ÁN

Xác định giá khởi điểm để đấu giá việc phá dỡ tài sản giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ
(Kèm theo Quyết định số 21/QĐ-TTPTQĐ&KTTN ngày 27/3/2023 của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên)

I. CÁC CĂN CỨ

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28/6/2020;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc thu hồi đất của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ, tỉnh Thái Bình;
- Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt giá trị tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam;
- Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 và Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc ứng kinh phí để hoàn trả lại Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam giá trị tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi;
- Biên bản bàn giao tài sản giữa Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam với Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, lập ngày 02/01/2020;
- Văn bản số 3800/UBND - CTXDGT ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc xử lý tài sản gắn liền với đất trên khu đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ;
- Văn bản số 567/SXD - KT&VLXD ngày 22/3/2023 của Sở Xây dựng về việc đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên tại Văn bản số 08/BC- TTPTQĐ&KTTN ngày 28/02/2023.

II. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM

1. Mục đích xác định giá khởi điểm của tài sản phá dỡ: đấu giá việc phá dỡ tài sản để giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ.

2. Danh mục tài sản phá dỡ: Tài sản hiện trạng của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên (sau đây viết tắt là Trung tâm), bao gồm:

- Nhà ăn ca xây dựng năm 2009;
- Nhà bảo vệ và nhà y tế xây dựng năm 2009.

3. Hình thức phá dỡ tài sản: Kết hợp việc phá dỡ tài sản với việc bán vật tư, vật liệu thu hồi theo hình thức đấu giá.

4. Nội dung tiến hành xác định giá khởi điểm:

4.1. Thực hiện sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh: theo các nội dung tại Văn bản số 3800/UBND- CTXDGT ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc xử lý tài sản gắn liền với đất trên khu đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ, trong đó: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thực hiện phá dỡ tài sản là công trình xây dựng trên đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ, huyện Đông Hưng để giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất thu hồi; kinh phí thu được (nếu có) từ phá dỡ tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đối với doanh nghiệp được thuê đất trong khu đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam.

4.2. Thuê đơn vị tư vấn để thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm kê tài sản;
- Đo, vẽ nhà và các công trình trên đất thu hồi;
- Định giá tài sản là vật tư, vật liệu thu hồi khi thực hiện phá dỡ tài sản;
- Xác định chi phí phá dỡ tài sản;
- Các nội dung chi phí liên quan đến xử lý tài sản.

4.3. Tổ chức xác định lại giá tài sản: Theo Văn bản số 567/SXD - KT&VLXD ngày 22/3/2023 của Sở Xây dựng. cụ thể:

- Đối với giá các cấu kiện thép: Giá vật liệu xây dựng áp dụng trong dự toán xác định tại thời điểm tháng 8/2022. Đến nay, giá vật liệu thép có biến động giảm so với thời điểm tháng 8/2022.

- Đối với tỷ lệ % chất lượng còn lại: Theo thuyết minh Xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty TNHH Phát triển Neo-Neon Việt Nam ngày 18/7/2019 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 30/8/2019: Tỷ lệ % chất lượng còn lại của Nhà ăn ca, Nhà bảo vệ là 60,87%.

Tuy nhiên, tỷ lệ % chất lượng còn lại và tỷ lệ % thu hồi của cột thép, vì kèo thép, giằng mái thép, xà gồ thép, mái tôn của Nhà ăn ca trong dự toán phương án đấu giá: Cột thép hình: 86,17%; Vì kèo thép hình: 81,83%; Giằng mái thép: 81,67%; Xà gồ mái thép: 81,67%; Mái tôn: 73,33% khác với tỷ lệ đánh giá chất lượng còn lại theo Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Phần mái tôn, sau tháo dỡ tôn bị thủng cần xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại cho phù hợp với khả năng tái sử dụng.

4.4. Đơn giá tính giá trị vật tư, vật liệu thu hồi và chi phí phá dỡ tài sản:

- Đơn giá tính giá trị vật tư, vật liệu thu hồi: áp dụng giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình tháng 02 năm 2023 tại các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Thái Bình do Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình Công bố số 03/CB-SXD ngày 13/03/2023;

- Chi phí phá dỡ tài sản: Đơn giá xây dựng công trình tại Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 20/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

4.5. Tổ chức xin ý kiến vào Phương án phá dỡ tài sản:

- Lần 1: Ngày 02 tháng 12 năm 2022, Trung tâm có Văn bản số 151/CV-TTPTQĐ&KTTN gửi các sở, ngành về việc xin ý kiến tham gia vào Phương án xác định giá khởi điểm để đấu giá việc phá dỡ tài sản gắn liền trên khu đất thu hồi của Công ty TNHH pháp triển Neo - Neon Việt Nam tại KCN Gia Lễ, các sở, ngành có ý kiến tham gia tại các văn bản sau:

+ Ngày 08/12/2022, Sở Tư pháp có Văn bản số 1383/STP - BTTP về việc tham gia góp ý Dự thảo văn bản;

+ Ngày 09/12/2022, Ban quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh có Văn bản số 1462/BQLKKT-QH về việc tham gia dự thảo Phương án xác định giá khởi điểm để đấu giá việc phá dỡ tài sản GPMB khu đất thu hồi của Công ty TNHH pháp triển Neo - Neon Việt Nam;

+ Ngày 12/12/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 2848/SXD-KT&VLXD về việc tham gia dự thảo Phương án xác định giá khởi điểm để đấu giá việc phá dỡ tài sản GPMB khu đất thu hồi của Công ty TNHH pháp triển Neo - Neon Việt Nam tại KCN Gia Lễ;

+ Ngày 13/12/2022, Sở Tài chính có Văn bản số 3255/STC-QLGCS về việc thanh lý tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty TNHH pháp triển Neo - Neon.

- Lần 2: Sau khi tổ chức thực hiện đấu giá 02 lần đấu giá không thành, ngày 28/02/2023, Trung tâm có Báo cáo số 08/BC-TTPTQĐ&KTTN gửi UBND tỉnh Báo cáo kết quả tổ chức thực hiện đấu giá việc phá dỡ tài sản là công trình xây dựng trên đất thu hồi của Công ty TNHH pháp triển Neo - Neon Việt Nam tại Khu công nghiệp Gia Lễ, huyện Đông Hưng để GPMB thực hiện quy hoạch khu đất thu hồi.

- Ngày 14/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 715/UBND-CTXDGT việc đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên tại Văn bản số 08/BC- TTPTQĐ&KTTN ngày 28/02/2023;

- Ngày 22/3/2023 Sở Xây dựng có Văn bản số 567/SXD - KT&VLXD gửi Trung tâm về việc đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên tại Văn bản số 08/BC- TTPTQĐ&KTTN ngày 28/02/2023.

4.6. Giá trị của vật tư, vật liệu thu hồi: 1.181.787.000 đồng, trong đó:

- Thu từ sắt phế liệu: 330.746.400 đồng;

- Thu cột, kèo nhà ăn ca: 851.041.124 đồng;

Nội dung chi tiết như các tài liệu kèm theo do đơn vị tư vấn lập.

4.7. Chi phí liên quan đến phá dỡ tài sản: 429.637.595 đồng, trong đó:

- Dự kiến chi phí trả đơn vị tư vấn: 29.403.000 đồng, trong đó:

+ Chi kiểm kê tài sản: 2.320.000 đồng;

- + Chi đo vẽ nhà, đất và định giá tài sản: 27.083.000 đồng;
- Người trúng đấu giá việc phá dỡ tài sản tự bỏ kinh phí để phá dỡ tài sản là công trình gắn liền với đất thu hồi: 400.234.595 đồng;

4.8. Xác định giá khởi điểm để đấu giá việc phá dỡ tài sản:

- Giá trị của vật tư, vật liệu thu hồi: 1.181.787.524 đồng,
- Chi phí phá dỡ tài sản: 400.234.595 đồng.
- Xác định giá khởi điểm: 1.181.787.524 đồng - 400.234.595 đồng = 781.552.929 đồng làm tròn **781.553.000 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn đồng)**

Do dự toán chi phí phá dỡ tài sản nhỏ hơn giá trị dự kiến của vật tư, vật liệu thu hồi, nên áp dụng theo hình thức đấu giá.

III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ VIỆC PHÁ DỠ TÀI SẢN

1. Dự kiến thời gian: Thời gian tổ chức đấu giá tháng 4 năm 2023.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước, mức phí tham gia đấu giá, hình thức và phương thức đấu giá:

2.1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

- Tổ chức kinh tế có chức năng, kinh nghiệm phá dỡ các công trình theo quy định của pháp luật;
- Một tổ chức kinh tế chỉ được một đơn vị đăng ký tham gia đấu giá.

2.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có đơn đề nghị đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành);
- Cam kết hoàn thành việc phá dỡ, vận chuyển vật tư, vật liệu, chất thải để giải phóng mặt bằng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận tài sản phá dỡ;
- Có cam kết khi phá dỡ tài sản phải đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn cho người, thiết bị và các công trình lân cận, chấp hành mọi quy định của cơ quan quản lý nhà nước, nếu vi phạm các quy định trên người trúng đấu giá phải bồi thường thiệt hại;
- Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

2.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đơn vị đăng ký tham gia đấu giá trở lên và đáp ứng đủ các điều kiện được tham gia đấu giá.
- Trường hợp sau khi hoàn tất các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật mà chỉ có 01 (một) đối tượng đủ điều kiện được tham gia đấu giá, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến chỉ đạo.

2.4. Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá:

- Giá khởi điểm: **781.553.000 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn đồng)**
- Bước giá: 5.000.000 đồng (là mức giá chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề) theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Luật đấu giá tài sản.

- Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm).
- Số tiền người trúng đấu giá phải nộp: là giá trúng đấu giá. (giá trúng đấu giá chưa bao gồm các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật)

2.5. Khoản tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước: Bằng 20% của giá khởi điểm.
- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;

2.6. Mức phí tham gia đấu giá: Tiền bán hồ sơ (phí tham gia đấu giá) cho người đăng ký tham gia đấu giá là 500.000 đồng/hồ sơ (Năm trăm nghìn đồng một hồ sơ) theo Điều 10 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

2.7. Hình thức và phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến; (theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản)
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên. (theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản)

2.8. Dự kiến thu, chi:

- Dự kiến thu: **781.553.000 đồng;**
- Dự kiến chi: **61.233.000 đồng gồm:**
 - + Chi tổ chức thực hiện đấu giá: 17.650.000 đồng (Lập kế hoạch đấu giá 5.500.000 đồng, tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá 8.300.000 đồng; Chi phí khác có liên quan 3.850.000 đồng)
 - + Chi trả thù lao dịch vụ đấu giá cho tổ chức đấu giá tài sản: 14.180.000 đồng + 5% trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm. (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)
 - + Chi phí liên quan đến phá dỡ tài sản trả cho đơn vị tư vấn: 29.403.000 đồng.

2.9. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

2.10. Đơn vị được tổ chức thực hiện cuộc đấu giá tài sản: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên được giao nhiệm vụ tại Văn bản số 3800/UBND - CTXDGT ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Trách nhiệm và quyền của người trúng đấu giá:

3.1. Trách nhiệm:

- Nộp tiền trúng đấu giá tài sản (tiền vật tư, vật liệu thu hồi từ phá dỡ tài sản) theo Quy chế đấu giá, cụ thể: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên vào tài khoản tạm giữ tại Kho Bạc nhà nước Thái Bình.

- Sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thu dỡ công trình, tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam.

- Nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

3.2. Quyền: Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc phá dỡ tài sản.

4. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị liên quan:

4.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên:

- Có trách nhiệm lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

- Ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá việc phá dỡ tài sản; thoả thuận với Tổ chức đấu giá tài sản để thể chế trong Quy chế đấu giá về nội dung: Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá (trong đó có trường hợp không nộp tiền phá dỡ tài sản hoặc không nộp đầy đủ theo thời gian quy định) và các nội dung khác;

- Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước;

- Căn cứ kết quả đấu giá tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản với người trúng đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản.

4.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá tài sản phá dỡ (trong đó có trường hợp không nộp tiền phá dỡ tài sản hoặc không nộp đầy đủ theo thời gian quy định);

- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ có liên quan đến kết quả đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công;

- Căn cứ kết quả đấu giá tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản với người trúng đấu giá và người có tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản.

4.3. Sở Tài chính: Hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thực hiện quyết toán kết quả, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và phương án phân bổ hoàn trả kinh phí cho các dự án thực hiện trên quỹ đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam theo Văn bản số 4044/UBND-CTXDGT ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4.4. Sở Xây dựng: Hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên, người trúng đấu giá việc phá dỡ tài sản áp dụng các quy định về phá dỡ tài sản theo Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28/6/2020 và các quy định hiện hành của nhà nước.

5. Huỷ kết quả trúng đấu giá tài sản:

5.1. Các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá

5.2. Việc xử lý tiền đặt cọc: Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

IV. CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ KHI PHÁ DỠ TÀI SẢN

1. Người trúng đấu giá:

- Được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với quy định của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28/6/2020 và các quy định hiện hành của nhà nước;

- Thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công đã lập;
- Thực hiện theo dõi, quan trắc công trình;
- Bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

2. Yêu cầu về phương án phá dỡ tài sản:

2.1. Yêu cầu khi thi công phá dỡ: Đảm bảo an toàn tuyệt đối tính mạng và tài sản; An ninh trật tự, vệ sinh môi trường; Tiến độ thi công nhanh nhất; Giảm tối thiểu tiếng ồn, khói bụi sang xung quanh; Biện pháp thi công tối ưu.

2.2. Các biện pháp an toàn khi thi công phá dỡ công trình:

- Trước khi tháo dỡ công trình phải tiến hành khảo sát đánh giá đúng tình trạng của nền móng, tường cột, dầm, sàn trần và các kết cấu khác của công trình. Kết quả khảo sát phải lập thành văn bản để làm căn cứ thiết kế thi công;

- Kiểm tra lại toàn bộ hệ thống điện nếu đảm bảo an toàn mới sử dụng. Trong trường hợp không xử lý được phải cắt bỏ hệ thống cũ thay bằng đường dây điện mới để phục vụ thi công;

- Có biện pháp chống đỡ các kết cấu có khả năng sụp đổ bất ngờ khi tháo dỡ công trình hoặc tháo dỡ các bộ phận có liên quan đến kết cấu đó;

- Khu vực tháo dỡ phải có rào ngăn và biển cấm người và xe cộ qua lại, ban đêm phải có đèn đỏ báo hiệu. Khi cần thiết phải có người cảnh giới giám sát an toàn công việc phá dỡ;

2.3. Cấm tháo dỡ công trình trong các trường hợp sau:

- Khi có gió từ cấp 5 trở lên;
- Ở hai hoặc nhiều tầng cùng một lúc trên cùng một phương thẳng đứng;
- Khi đang có người làm việc ở bên dưới khu vực đang tháo dỡ mà chưa có biện pháp che chắn an toàn;
- Cấm giật đổ tường lên sàn; Cấm phá tường gạch bằng cách đục ở chân tường;
- Khi cắt các kết cấu của công trình ra từng phần nhỏ phải có biện pháp đề phòng những bộ phận còn lại bị sập bất ngờ đồng thời phải có biện pháp phòng tránh các bộ phận kết cấu bị cắt rời văng vào người;

- Tháo dỡ ô văng hoặc các bộ phận che leo phải làm giàn giáo, trường hợp đứng trên các bộ phận kết cấu khác của công trình để tháo dỡ phải có biện pháp đảm bảo an toàn;
- Tháo dỡ công trình bằng cơ giới phải cấm mọi người vào các lối đi lại của máy và dọc hai bên đường cáp kéo;
- Máy hoặc thiết bị dùng để tháo dỡ công trình phải đặt ngoài phạm vi sập lở công trình;
- Khi sửa chữa các bộ phận ở trên sàn tầng phải lót kín hoặc rào chắn các lỗ hổng ở sàn, phải làm lan can chắn giữa các khoang trống;
- Không được thực hiện việc phá dỡ công trình trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ các ngày, trừ trường hợp khẩn cấp.

Ghi nhớ:

- Công tác chuẩn bị cho công việc phá dỡ công trình phải thực hiện chu đáo, cần khảo sát, lập phương án, biện pháp an toàn thi công đúng và đầy đủ, hướng dẫn cụ thể, tỉ mỉ các biện pháp an toàn phá dỡ cho người lao động.

- Thường xuyên giám sát theo dõi công việc tháo dỡ, kịp thời phát hiện những sự kiện phát sinh để điều chỉnh bổ sung biện pháp an toàn thi công.

3. Yêu cầu về giải pháp phá dỡ các công trình:

3.1. Khái quát về công trình phá dỡ: là các nhà ăn ca, nhà bảo vệ, nhà y tế trên đất thu hồi của Công ty TNHH phát triển Neo - Neon Việt Nam.

3.2. Phạm vi công việc phá dỡ công trình:

- Thực hiện hoàn chỉnh công tác thi công phá dỡ công trình kiến trúc hiện trạng trên mặt bằng khu đất, vận chuyển vật tư, vật liệu thu hồi, chất thải ra khỏi phạm vi phá dỡ để GPMB thực hiện quy hoạch khu đất thu hồi;

- Phá dỡ toàn bộ khối nhà ăn ca, nhà bảo vệ, nhà y tế từ mái đến hết móng để phù hợp với việc thi công công trình mới sau này. Bốc xếp, vận chuyển, đổ vật liệu phế thải tại khu xử lý theo quy định.

- Hoàn trả mặt bằng đến cốt cao độ nền sân hiện trạng.

- Thực hiện các biện pháp thi công phá dỡ nhà, công trình, vật kiến trúc bảo đảm an toàn các công trình lân cận và giao thông khu vực xung quanh.

3.3. Mục tiêu và nhiệm vụ:

- Mục tiêu: dọn dẹp toàn bộ mặt bằng các hạng mục của dự án đảm bảo sạch sẽ, gọn gàng; Vận chuyển phế thải đi đổ theo đúng bãi đổ quy định; Tạo mặt bằng sạch để xây dựng công trình mới.

- Nhiệm vụ: Phá dỡ, thu gom, vận chuyển phế thải rắn do phá dỡ, việc phá dỡ có vị trí nằm xa khu dân cư thuận lợi cho việc chuyển thiết bị thi công, tổ chức thi công phá dỡ và vận chuyển phế thải xây dựng.

3.4. Đặc điểm mặt bằng và các điều kiện thi công:

- Đặc điểm: nằm trong Khu công nghiệp Gia Lễ, tỉnh Thái Bình xa Khu dân cư.

- Với công việc chính là thi công phá dỡ nhà ăn ca, nhà bảo vệ, nhà y tế gắn liền với đất thu hồi phục vụ công tác tạo mặt bằng thực hiện quy hoạch.

- Đặc điểm thi công: Đây là loại công việc phá dỡ các công trình, vật kiến trúc trong khu Công nghiệp Gia Lễ, nơi xa khu dân cư, giao thông thuận lợi, phải luôn đề cao biện pháp đảm bảo an toàn cho người, máy móc thiết bị.

3.5. Yêu cầu chung của công tác phá dỡ:

- Khối lượng phá dỡ lớn, yêu cầu tiến bộ phải nhanh gọn và phải đảm bảo tốt công tác an toàn vệ sinh môi trường điều này đòi hỏi phải có biện pháp tổ chức hợp lý và đội ngũ thi công chuyên nghiệp.

- Phá dỡ và toàn bộ phế phải được vận chuyển khỏi công trình và đổ về đúng nơi quy định của thành phố.

- Phải thực hiện nghiêm túc và chặt chẽ các quy định về an toàn và vệ sinh môi trường.

- Việc chuyển chở phế thải chỉ được thực hiện vào thời gian thích hợp, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến sinh hoạt xung quanh.

3.6. Các yêu cầu về chuẩn bị trước khi thi công phá dỡ công trình:

- Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên, người trúng đấu giá triển khai ngay các công việc cụ thể như sau:

+ Tiến hành nhận mặt bằng để triển khai thi công.

+ Người trúng đấu giá tiến hành khảo sát hiện trạng các công trình lân cận và tiến hành chụp ảnh, lập biên bản xác nhận hiện trạng các công trình này và những hư hỏng đã có làm cơ sở cho việc giải quyết các vấn đề nảy sinh (nếu có) trong quá trình thi công.

+ Người trúng đấu giá liên hệ với chính quyền sở tại và các đơn vị liên quan để xin phép sử dụng đường giao thông công cộng ở địa phương để thực hiện việc phá dỡ tài sản.

3.7. Công tác giữ gìn an ninh trật tự trong khu vực thi công: Công trường được vây quanh một phần bằng hệ thống lưới, bạt che kín. Người trúng đấu giá bố trí bảo vệ 24/24 giờ, phía cổng ra vào có lắp đặt bảng hiệu công trình có ghi thông tin về việc phá dỡ tài sản.

3.8. Tiến độ thực hiện: Ba mươi (30) ngày kể từ ngày bàn giao tài sản phá dỡ.

Phụ biểu 01: BẢNG TỔNG HỢP THU HỒI TÀI SẢN VÀ CHI PHÍ PHÁ DỠ TÀI SẢN
CÔNG TRÌNH: PHÁ DỠ TÀI SẢN LÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN KHU ĐẤT ĐÃ THU HỒI CỦA CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NEON VIỆT NAM TẠI KHU CÔNG NGHIỆP GIA LỄ, TỈNH THÁI BÌNH

(Kèm theo Phương án lập ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên)

STT	Hạng mục công trình phá dỡ	Cách tính	Giá trị vật tư, vật liệu thu hồi (đồng)			Chi phí phá dỡ tài sản (đồng)	Tổng thu sau khi trừ đi chi phí phá dỡ (đồng)	Chi phí liên quan đến xử lý tài sản (đồng)
			Tổng thu	Trong đó:				
				Tận thu sắt phế liệu	Tận thu cột kèo sắt tái sử dụng			
[1]	[2]	[3]		[4]	[5]	[7]	[8]	[9]
I	Chi phí phá dỡ tài sản và thu hồi tài sản từ các hạng mục công trình	(Có DT chi tiết kèm theo)	1,181,787,524	330,746,400	851,041,124	400,234,595	781,552,929	
1	Nhà ăn ca		1,156,253,124	305,212,000	851,041,124	383,055,861	773,197,263	
2	Nhà bảo vệ số 2+ nhà y tế, nhà bảo vệ số 1		25,534,400	25,534,400		17,178,734	8,355,666	
II	Chi phí liên quan đến xử lý tài sản							29,403,000
	Tổng cộng		1,181,787,524	330,746,400	851,041,124	400,234,595	781,552,929	29,403,000

