

Số: 157 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; Quyết định số 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đính chính lỗi kỹ thuật tại Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 5926/SKHĐT-TĐ ngày 14 tháng 12 năm 2023 và Văn bản số 112/SKHĐT-TĐ ngày 09 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư Dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung tại Phụ lục đính kèm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Đăng tải thông tin dự án, danh mục dự án, thông tin về việc gia hạn hoặc thay đổi thời hạn đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (nếu có) trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng thời gian quy định, trong đó xác định thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư, đảm bảo thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư tối thiểu 30 ngày kể từ thời điểm đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia.

b) Phối hợp với các đơn vị có chức năng dịch thông tin yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được phê duyệt tại quyết định này sang tiếng Anh và đăng tải thông tin Dự án lên trang thông tin điện tử hoặc tờ báo bằng tiếng Anh được phát hành tại Việt Nam.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan khác (nếu có) đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Căn cứ kết quả đánh giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

2. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải, công bố rộng rãi thông tin Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong nước và quốc tế quan tâm, đăng ký thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Q. Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng;
- Cổng Thông tin điện tử (đăng tin);
- Lưu: VT, KTN. *3*



Võ Tấn Đức

PHỤ LỤC

YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

**Tên dự án: Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

CHƯƠNG I

CHỈ DẪN ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Nội dung mời quan tâm

1.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện **Dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

1.2. Thông tin về dự án:

1.2.1 Mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án

a) Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng hình thành khu đô thị, khu phức hợp dịch vụ mới, mật độ thấp khang trang, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, đồng thời hướng đến phát triển khu du lịch bền vững, kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ du lịch, biệt thự sinh thái, dịch vụ công cộng...bố trí hài hòa các loại hình đảm bảo các hoạt động diễn ra cả ngày lẫn đêm, hình thành dãy phố thương mại sầm uất đáp ứng nhu cầu ở, kết hợp kinh doanh thương mại, dịch vụ, lưu trú... đồng thời phát triển kinh tế khu vực thông qua các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

b) Quy mô đầu tư của dự án

- Quy mô sử dụng đất khoảng **293 ha.**
- Quy mô dân số khoảng **31.600 người.**
- Quy mô đầu tư:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Ghi chú
I	Đất ở	842.669	28,8	
1	Đất nhóm ở thấp tầng (đất dự án)	739.872	25,3	Ưu tiên thực hiện trước các khu tái định cư nhằm bố trí tái định cư cho người dân để sớm bàn giao mặt bằng thực hiện dự án.
2	Đất nhóm ở cao tầng (đất dự án)	102.797	3,5	
II	Đất hỗn hợp	347.878	11,9	
III	Đất công trình dịch vụ công cộng	144.983	5,0	
1	Đất giáo dục	40.680	1,4	Công trình xã hội hóa.
2	Đất dịch vụ tiện ích công cộng	12.794	0,4	

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Ghi chú
3	Đất y tế	16.233	0,6	
4	Đất du lịch	75.276	2,6	
IV	Đất cây xanh	1.122.639	38,4	
1	Đất cây xanh công viên và cây xanh cảnh quan	767.671		Chủ đầu tư hoàn thành hạ tầng, bàn giao nhà nước quản lý
2	Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở	42.241		
3	Đất kênh rạch mặt nước	158.067		Chủ đầu tư hoàn thành hạ tầng, bàn giao nhà nước quản lý
4	Đất cây xanh cách ly dọc sông	84.672		
5	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	69.988		
V	Đất giao thông	430.222	14,7	Chủ đầu tư hoàn thành hạ tầng, bàn giao nhà nước quản lý
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	38.774	1,3	
1	Công trình trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm xăng dầu,...	25.517		
2	Đất bãi đậu xe	13.257		
Tổng cộng		2.927.165	100,0	

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Nhà ở thương mại: Gồm 02 loại hình nhà ở: Nhà ở thấp tầng (gồm nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự) và nhà ở cao tầng (nhà chung cư):

Nhà ở thấp tầng (gồm nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự): có tổng diện tích dự kiến khoảng 345.482 m², chiếm 11,8% tổng diện tích của dự án (chưa bao gồm Đất công trình công cộng phục vụ thường xuyên, Đất cây xanh công viên nhóm nhà, Đất giao thông nhóm nhà khoảng 295.949 m² và nhà ở tái định cư)

Nhà ở cao tầng (nhà chung cư): có tổng diện tích dự kiến khoảng 102.797 m², chiếm 3,5% tổng diện tích của dự án.

Nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định pháp luật) sẽ thực hiện phương thức xây dựng nhà ở để bán theo quy định, không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở).

+ Nhà ở xã hội:

Tổng diện tích dự kiến chiếm 20% tổng diện tích đất ở của dự án (không bao gồm đất nhà ở tái định cư); dành cho các đối tượng nhà ở xã hội theo quy định,

được xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh và xây dựng nhà hoàn thiện để bán theo quy định nhà ở xã hội.

Việc xác định cụ thể vị trí, diện tích chính xác khu nhà ở xã hội sẽ được thực hiện trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định sau khi nhà đầu tư trúng thầu là chủ đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa theo quy định.

Phương thức thực hiện: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

+ Nhà ở tái định cư:

Tổng diện tích dự kiến khoảng 98.441 m², chiếm 3,4% tổng diện tích của dự án, dùng để phục vụ tái định cư tại chỗ cho người dân trong dự án, xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh để bàn giao cho nhà nước quản lý, bố trí cho các người dân tái định cư theo quy định.

Việc xác định cụ thể vị trí, diện tích chính xác khu nhà ở tái định cư được thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định sau khi nhà đầu tư trúng thầu là chủ đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa theo quy định.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phạm vi dự án.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở, ngành liên quan, chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối.

- Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho nhà nước: các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, đất bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án...; trừ phần hạ tầng kỹ thuật thuộc trong phạm vi khu đất công trình nhà ở, khu đất công trình dịch vụ thương mại giao cho nhà đầu tư...

1.2.3. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án dự kiến (bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng và chi phí giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư): 72.289.359.000.000 (Bảy mươi hai nghìn hai trăm tám mươi chín tỷ ba trăm năm mươi chín triệu đồng).

Tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến 54.593.532.000.000 đồng (Năm mươi bốn nghìn năm trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu đồng).

Vốn đầu tư dự án là dự kiến, sau khi phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500 thì sẽ tính toán lại tổng mức đầu tư để điều chỉnh cho phù hợp theo quy định hiện hành.

1.2.4. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến: 17.695.827.000.000 đồng (Mười bảy nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, tám trăm hai mươi bảy triệu đồng).

1.2.5. Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án:

- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án: Nhà đầu tư được lựa chọn là Chủ

đầu tư dự án sau khi được phê duyệt có trách nhiệm bỏ kinh phí lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) cho dự án, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật, đảm bảo phù hợp với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đầu tư xây dựng, quản lý, chuyển giao hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phạm vi dự án.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư trước hạ tầng khu tái định cư đảm bảo bố trí các hộ dân trong vùng dự án theo quy định.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở, ngành liên quan, chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối.

+ Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho Nhà: các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, đất bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án...; trừ phần hạ tầng kỹ thuật thuộc trong phạm vi khu đất công trình nhà ở, khu đất công trình dịch vụ thương mại giao cho nhà đầu tư...

- Chủ đầu tư phải hoàn thành việc xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án hoặc dự án thành phần đã được thẩm định, phê duyệt trước khi đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác, sử dụng (*quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ*).

- Trước khi bàn giao công trình, hạng mục công trình thuộc dự án phải hoàn thành xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án hoặc dự án thành phần đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định (*quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ*).

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

+ Do thời gian xây dài và nguồn vốn đầu tư lớn, nên dự án sẽ được bàn giao đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng và đầu tư theo hình thức cuốn chiếu (vừa đầu tư vừa khai thác): Dự án được phân thành 05 dự án thành phần, phân kỳ đầu tư xây dựng theo giai đoạn phù hợp.

+ Đối với các dự án nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở thương mại, được mở bán khi đáp ứng điều kiện: Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ

tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

+ Việc xử lý đối với diện tích đất do nhà nước quản lý: thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho toàn bộ dự án và sau khi đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì căn cứ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) của dự án để xử lý các thửa đất do nhà nước quản lý (đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất do nhà nước trực tiếp quản lý nếu đủ điều kiện (dự án độc lập) hoặc thực hiện theo quy định hiện hành).

1.2.6 Thời hạn, tiến độ đầu tư:

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư.

- Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án dự kiến thực hiện tiến độ là 12 năm kể từ khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, từ năm 2023 đến năm 2035 và được phân kỳ đầu tư theo giai đoạn theo 05 dự án thành phần.

+ Giai đoạn 1 (Từ quý II năm 2023 đến quý IV năm 2025): Hoàn thành thủ tục đầu tư, hoàn thành giải phóng mặt bằng.

+ Giai đoạn 2 (Từ quý IV năm 2025 đến quý IV năm 2027): xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn khu và đầu tư dự án thành phần Khu I (bao gồm khu tái định cư).

+ Giai đoạn 3 (Từ quý IV năm 2027 đến quý IV năm 2029): đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu II.

+ Giai đoạn 4 (Từ quý IV năm 2029 đến quý IV năm 2031): đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu III.

+ Giai đoạn 5 (Từ quý IV năm 2031 đến quý IV năm 2033): đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu IV.

+ Giai đoạn 6 (Từ quý IV năm 2033 đến quý IV năm 2035): đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu V.

1.2.7 Địa điểm thực hiện dự án: phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1.2.8 Diện tích khu đất dự án: Khoảng 293 ha (2.927.165 m²).

1.2.9. Mục đích sử dụng đất:

Vị trí dự án thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hạ tầng, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục – thể thao, đất công trình năng lượng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất sông ngòi, kênh, rạch, suối, đất có mặt nước chuyên dùng và đất giao thông.

Mục đích sử dụng đất cụ thể của từng lô đất thuộc Dự án sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.2.10. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, vị trí dự án thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hạ tầng, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục – thể thao, đất công trình năng lượng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất sông ngòi, kênh, rạch, suối, đất có mặt nước chuyên dùng và đất giao thông (số liệu theo bảng tổng hợp diện tích các loại đất kèm theo Sơ đồ vị trí khu đất số 2869/2022, tỷ lệ 1/5.500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 16/6/2022).

- Về quy hoạch xây dựng: Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì theo hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021, vị trí khu đất Dự án thuộc khu vực có chức năng: đất ở thấp tầng (nhà ở thương mại, tái định cư), đất ở cao tầng, đất hỗn hợp, đất công trình dịch vụ công cộng (giáo dục, dịch vụ tiện ích công cộng, du lịch, y tế), đất cây xanh, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch giao thông vận tải: Dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch ngành giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021.

- Quy hoạch Quốc phòng: Vị trí đề nghị thực hiện dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch phòng thủ tỉnh.

1.2.11. Hiện trạng khu đất:

- Theo số liệu tại bảng tổng hợp diện tích đất các loại kèm theo sơ đồ vị trí khu đất số 2869/2022, tỷ lệ 1/5.500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 16/6/2022, hiện trạng đất như sau:

STT	Loại đất hiện trạng	Mã đất hiện trạng	Tổng diện tích (m ²)
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	167.114
2	Đất trồng lúa còn lại	LUK	1.250.697
3	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	136.946
4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	503.335
5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	340.133
6	Đất giao thông	DGT	118.498
7	Đất thủy lợi	DTL	2.003

STT	Loại đất hiện trạng	Mã đất hiện trạng	Tổng diện tích (m ²)
8	Đất công trình năng lượng	DNL	578
9	Đất cơ sở tôn giáo	TON	1.175
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	22.689
11	Đất ở tại đô thị	ODT	135.927
12	Đất tín ngưỡng	TIN	2.645
13	Đất sông, suối	SON	245.142
14	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	283
Tổng cộng			2,927,165

Trên cơ sở Sơ đồ vị trí khu đất số 2869/2022 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 16/6/2022 và Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 29/8/2022. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã rà soát phân diện tích do UBND phường quản lý và tổng hợp tại Văn bản số 4061/TNMT-QLĐĐ ngày 31/8/2022 như sau:

- Diện tích đất giao thông (DGT) theo hiện trạng khoảng 118.498m².
- Diện tích đất sông, ngòi, kênh rạch, suối (SON) theo hiện trạng khoảng 245.142m².
- Diện tích đất thủy lợi (DTL) theo hiện trạng khoảng 2.003m².
- Ngoài ra có khoảng 31 thửa đất do UBND phường Hiệp Hòa quản lý (trong đó có 22 thửa đất nằm trong ranh dự án và 09 thửa có một phần nằm trong ranh dự án) với tổng diện tích khoảng 91.321,3m².

Tổng diện tích đất do nhà nước quản lý khoảng 457.247,3m². Để đảm bảo tính chính xác, sau khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định. Sẽ thực hiện rà soát và báo cáo cụ thể về diện tích đất do Nhà nước quản lý trong ranh giới dự án.

Đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý khoảng 457.247,3m² có các khu đất không liền khoảnh và nằm rải rác. Hiện tại, khu đô thị Hiệp Hòa chưa thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, do đó đề xuất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo ranh dự án với tổng diện tích khoảng 293ha nhằm đảm bảo khi thực hiện dự án sẽ đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu đô thị. Sau khi hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, đơn vị trúng thầu sẽ thực hiện lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, sau khi quy hoạch chi tiết được duyệt sẽ thực hiện rà soát các thửa đất công. Đối với các trường hợp đủ điều kiện sẽ thực hiện đấu giá theo quy định hiện hành.

2.12. Các thông tin khác về dự án: Không có

2.13. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Thực hiện theo Thông báo mời quan tâm dự án của Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai, trong

đó: thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư đảm bảo tối thiểu 30 ngày kể từ thời điểm danh mục dự án được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia.

Mục 2. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư bao gồm yêu cầu về năng lực tài chính và kinh nghiệm. Nội dung chi tiết theo Chương II - Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Mục 3. Làm rõ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư

3.1. Trường hợp nhà đầu tư muốn được làm rõ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, nhà đầu tư phải gửi đề nghị làm rõ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai bằng văn bản hoặc thông qua Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 05 ngày làm việc để xem xét, xử lý.

3.2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong khoảng thời gian tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

Mục 4. Sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư

4.1. Trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia quyết định sửa đổi kèm theo các nội dung sửa đổi trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 10 ngày.

4.2. Trường hợp thời gian thông báo sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm không đáp ứng quy định tại Mục 4.1, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai thực hiện gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tương ứng để bảo đảm quy định nêu trên. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định theo Mục 6.3 Chương này.

Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tất cả văn bản, tài liệu trao đổi giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và nhà đầu tư liên quan đến việc mời quan tâm phải được viết bằng ngôn ngữ sau:

- Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án cũng như tất cả các văn bản tài liệu liên quan trao đổi giữa nhà đầu tư và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai được viết bằng Tiếng Việt.

- Các tài liệu và tư liệu bổ trợ trong Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án có thể được viết bằng Tiếng Anh đồng thời kèm theo bản dịch sang Tiếng Việt.

Mục 6. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thời hạn nộp

6.1. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm các

biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III– Biểu mẫu.

6.2. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm được nêu trong thông báo mời quan tâm.

6.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai có thể gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp sau đây:

a) Sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư theo quy định tại Mục 4 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư theo quy định tại điểm b Mục 9.2 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Thời gian gia hạn thực hiện theo quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Mục 7. Sửa đổi, thay thế hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

7.1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

7.2. Sau thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, nhà đầu tư không được rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp.

Mục 8. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

8.1. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai hoặc tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi nhà đầu tư phát hiện hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thiếu thông tin, tài liệu về năng lực, kinh nghiệm đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Tất cả yêu cầu làm rõ và văn bản làm rõ của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

8.2. Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư và các tài liệu làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nếu có).

Mục 9. Thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư

9.1. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

9.2. Căn cứ kết quả đánh giá, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp chỉ có một nhà đầu tư

đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, căn cứ tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu thu hút đầu tư cũng như các điều kiện cụ thể khác của dự án, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai xem xét, quyết định thực hiện theo một trong hai phương án như sau:

a) Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nếu quá trình tổ chức đã bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ.

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nhằm tăng tính cạnh tranh. Thời gian gia hạn do Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai quyết định. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Sau khi gia hạn, căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

9.3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, việc lựa chọn nhà đầu tư sẽ được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 108 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

CHƯƠNG II

ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Phương pháp đánh giá

1.1. Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư sử dụng phương pháp đánh giá “Đạt”, “Không đạt”. Nhà đầu tư được đánh giá là đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá là đạt.

1.2. Đối với nhà đầu tư liên danh:

a) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh; nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.

Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Kinh nghiệm thực hiện dự án của nhà đầu tư liên danh bằng tổng số dự án của các thành viên liên danh đã thực hiện.

Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được thực hiện theo Bảng số 01 dưới đây:

Bảng số 01

YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp ⁽¹⁾ : 10.843,404 tỷ đồng (Mười nghìn tám trăm bốn mươi ba tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu đồng). Vốn chủ sở hữu tối thiểu không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên. Trong đó, tổng mức đầu tư (vốn đầu tư) được xác định bằng tổng giá trị m_1 và m_2 theo quy định tại điểm h và điểm i khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.
2	Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự ⁽²⁾	Số lượng dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc là nhà thầu chính: ≥ 01 dự án (01 dự án thuộc loại 1 được tính là 01 dự án; 01 dự án thuộc loại 2 bằng tối đa 0,7 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng tối đa 0,5 dự án thuộc loại 1. Nhà thầu đạt > 01 dự án được làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ). Cách xác định dự án như sau ⁽³⁾ :

TT	Nội dung	Yêu cầu
		Loại 1: Dự án tương tự với lĩnh vực của dự án đang xét, gồm: Dự án trong lĩnh vực đầu tư 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); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 07 năm trở lại đây trước năm có thời điểm đóng thầu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: - Có tổng mức đầu tư tối thiểu là⁽⁴⁾ 36.144,680 tỷ đồng (Ba mươi sáu nghìn một trăm bốn mươi bốn tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng), khoảng 50% tổng mức đầu tư của dự án đang xét. - Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu là⁽⁵⁾ 5.421,702 tỷ đồng (Năm nghìn bốn trăm hai mươi một tỷ, bảy trăm linh hai triệu đồng), khoảng 50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đang xét. b) Loại 2: Dự án tương tự với lĩnh vực của dự án đang xét, gồm: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng 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); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn từ 05 năm trở lại đây trước năm có thời điểm đóng thầu và có giá trị công việc tối thiểu là⁽⁶⁾ 27.296,766 tỷ đồng (Hai mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu đồng), khoảng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét. c) Loại 3: Dự án tương tự với lĩnh vực của dự án đang xét, gồm: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng 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); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại dịch vụ mà đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây trước năm có thời điểm đóng thầu và có giá trị tối thiểu là 27.296,766 tỷ đồng (Hai mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu đồng), khoảng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét.

Ghi chú:

(1) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài

chính của nhà đầu tư trong báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm 2022 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 Chương III - Biểu mẫu,

(2) Kinh nghiệm của nhà đầu tư:

(i) Các dự án, gói thầu nhà đầu tư thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.

(ii) Đối với các dự án có quy mô đầu tư lớn, không có nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, bên mời thầu căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong hồ sơ mời thầu, hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư và biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Cơ quan có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là 3% tổng mức đầu tư của dự án.

(iii) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

(3) Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 Chương III - Biểu mẫu. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương

tự một lần duy nhất. Trường hợp sử dụng đối tác, phải có thỏa thuận hợp tác được ký kết giữa nhà đầu tư đứng đầu liên danh và đối tác.

Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 1 được tính là 01 dự án; 01 dự án thuộc loại 2 bằng tối đa 0,7 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng tối đa 0,5 dự án thuộc loại 1. Nhà thầu đạt > 01 dự án được làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ.

(4) (5) (6) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này.

CHƯƠNG III. BIỂU MẪU

1. Mẫu số 01: Thông tin về nhà đầu tư và các đối tác cùng thực hiện
2. Mẫu số 02: Năng lực tài chính của nhà đầu tư
3. Mẫu số 03: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự
4. Mẫu số 04: Thỏa thuận liên danh

MẪU SỐ 01

THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN**I. Thông tin về nhà đầu tư/thành viên liên danh⁽¹⁾**

1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:
2. Quốc gia nơi đăng ký hoạt động của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
3. Năm thành lập:
4. Địa chỉ hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh tại quốc gia đăng ký:
5. Thông tin về đại diện hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
 - Tên:
 - Địa chỉ:
 - Số điện thoại/fax:
 - Địa chỉ e-mail:
6. Sơ đồ tổ chức của nhà đầu tư [*Nhà đầu tư đính kèm sơ đồ lên Hệ thống*]

II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện

TT	Tên đối tác ⁽²⁾	Quốc gia nơi đăng ký hoạt động	Vai trò tham gia ⁽³⁾	Người đại diện theo pháp luật	Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác ⁽⁴⁾
1	Công ty 1		[<i>Tổ chức cung cấp tài chính</i>]		
2	Công ty 2		[<i>Nhà thầu xây dựng</i>]		
3	Công ty 3		[<i>Nhà thầu vận hành/ Quản lý</i>]		
					

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này. Nhà đầu tư/thành viên liên danh cần nộp kèm theo bản chụp một trong các tài liệu sau đây: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền của nước mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp.

(2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án.

(3) Nhà đầu tư ghi cụ thể vai trò tham gia của từng đối tác.

(4) Nhà đầu tư ghi cụ thể số hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận, kèm theo bản chụp được chứng thực các tài liệu đó.

MẪU SỐ 02**NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ⁽¹⁾****1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:**2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên liên danh⁽²⁾:a) Tóm tắt các số liệu về tài chính⁽³⁾;

STT	Nội dung	Giá trị
I	Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án	
II	Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư	
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến kiện tụng (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện ⁽⁴⁾ (không gom vốn đã được giải ngân cho các dự án đang thực hiện) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có)	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	

b) Tài liệu đính kèm⁽⁵⁾

- Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty

liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác trong trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này.

(2) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận theo quy định tại khoản 4 Điều 89 Luật Đấu thầu và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu bổ sung các thông tin phù hợp.

(4) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

(5) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu có thể bổ sung các tài liệu nhà đầu tư phải nộp để chứng minh năng lực tài chính (ví dụ như: biên bản kiểm tra quyết toán thuế, tờ khai tự quyết toán thuế; tài liệu chứng minh việc nhà đầu tư đã kê khai quyết toán thuế điện tử; văn bản xác nhận của cơ quan quản lý thuế;...).

MẪU SỐ 03**KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯỞNG TỰ⁽¹⁾**

[Nhà đầu tư liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo yêu cầu của bên mời thầu]

1. Dự án số 01: _____ [ghi tên dự án]

Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh/đối tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: Ngày ký:
2	Tên dự án/gói thầu:
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án
4	Tham gia dự án với vai trò: ☐ Nhà đầu tư độc lập ☐ Thành viên liên danh ☐ Nhà thầu chính xây lắp
5	Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:
6	Thông tin chi tiết
6.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án ⁽²⁾ : ☐ Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình ☐ Đã nghiệm thu công trình ☐ Đang trong giai đoạn vận hành ☐ Đã kết thúc
	Tổng mức đầu tư (vốn đầu tư):
	Tỷ lệ góp vốn (trường hợp nhà đầu tư là liên danh):
	Vốn chủ sở hữu đã được huy động:
	Mô tả ngắn gọn về điểm tương đồng của dự án đã thực hiện này với dự án

	đang lựa chọn nhà đầu tư:
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc đã thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc đã thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương... VNĐ
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc còn phải thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc còn phải thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương ... VNĐ
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:
6.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu chính
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ, chất lượng thực hiện ⁽³⁾ :
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật:

2. Dự án số 02: _____ [ghi tên dự án]

Ghi chú:

(1) Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế có thể điều chỉnh, bổ sung yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này để phù hợp với yêu cầu sơ bộ về kinh nghiệm của nhà đầu tư.

(2) , (3) Nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh các thông tin đã kê khai và tiến độ, chất lượng thực hiện hợp đồng như bản sao công chứng hợp đồng, nghiệm thu, thanh lý hợp đồng, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án), chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu)...

MẪU SỐ 04

THỎA THUẬN LIÊN DANH

Ngày: ____ [*Hệ thống tự động trích xuất*]

Căn cứ ____ [*Ghi căn cứ pháp lý*]

Căn cứ ____ [*Ghi căn cứ pháp lý*]

Căn cứ E-TBMQT dự án: ____ [*Hệ thống tự động trích xuất*] với số E-TBMQT: ____ [*Hệ thống tự động trích xuất*]

Chúng tôi, đại diện cho các bên ký thỏa thuận liên danh, gồm có:

Tên thành viên liên danh thứ nhất: _ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Tên thành viên liên danh thứ hai: ____ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Tên thành viên liên danh thứ năm: ____ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại;
- Fax:

- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Các bên (sau đây gọi là thành viên) thống nhất ký kết thỏa thuận liên danh với các nội dung sau:

Điều 1. Nguyên tắc chung

1. Các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham, gia lựa chọn nhà đầu tư dự án _____ [Hệ thống tự động trích xuất tên dự án].

2. Các thành viên thống nhất tên gọi của liên danh cho mọi giao dịch liên quan đến dự án là: _____ [ghi tên của liên danh].

Địa chỉ giao dịch của Liên danh:

Điện thoại:

Fax:

Email:

Người đại diện của Liên danh:

3. Các thành viên cam kết không thành viên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc liên danh với nhà đầu tư khác để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án.

Điều 2. Phân công trách nhiệm

Các thành viên thống nhất phân công trách nhiệm để thực hiện các công việc trong quá trình mời quan tâm dự án _____ [Hệ thống tự động trích xuất tên của dự án] như sau:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận cho _____ [ghi tên một thành viên] là thành viên đứng đầu liên danh, đại diện cho liên danh để thực hiện các công việc sau:

- Sử dụng tài khoản, chứng thư số để nộp E-HSĐKTHDA cho cả liên danh.
[Thành viên đứng đầu liên danh có thể đại diện, cho liên danh để thực hiện một hoặc một số công việc sau:

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với bên mời thầu trong quá trình tham gia sơ tuyển, đề nghị làm rõ E-YCSBNLKN và giải trình, làm rõ E-HSĐKTHDA;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý khu kinh tế, kể cả văn bản đề nghị làm rõ E-YCSBNLKN và giải trình, làm rõ E-HSĐKTHDA.

- Ký các văn bản kiến nghị trong lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);

- Các công việc khác, trừ việc ký kết hợp đồng (ghi rõ nội dung các công việc, nếu có)].

2. Vai trò, trách nhiệm của các thành viên liên danh⁽¹⁾:

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia	Vốn chủ sở hữu
----	----------------	------------------	----------------

		<i>[Ghi phần công việc mà thành viên đảm nhận (thu xếp tài chính, xây dựng, quản lý, vận hành,...)]</i>	Giá trị	Tỉ lệ %
1	Thành viên 1 <i>[Đứng đầu liên danh]</i>			<i>[tối thiểu 30%]</i>
2	Thành viên 2			<i>[tối thiểu 15%]</i>
3	Thành viên 3			<i>[tối thiểu 15%]</i>
....				
Tổng				100%

Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh

1. Thỏa thuận liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thỏa thuận liên danh chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;

- Có sự thay đổi thành viên liên danh. Trong trường hợp này, neo sự thay đổi thành viên liên danh, được bên mời thầu chấp thuận thì các bên phải thành lập thỏa thuận liên danh mới;

- Liên danh không đáp ứng E-YCSBNLKN;

- Chấm dứt việc công bố danh mục dự án;

Thỏa thuận liên danh này được lập trên cơ sở sự chấp thuận của tất cả các thành viên.

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA THÀNH VIÊN ĐỨNG ĐẦU LIÊN DANH

[xác nhận, chữ ký số]

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA THÀNH VIÊN LIÊN DANH

[xác nhận, chữ ký số]

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư phải liệt kê vai trò tham gia và tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của từng thành viên liên danh.