

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư dự án Khu Đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River)

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 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật sửa đổi Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

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;

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 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 theo Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu Đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 5927/SKHĐT-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư Dự án Khu Đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư Khu Đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River), với những nội dung tại Phụ lục kèm theo.

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. *z*



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 DU LỊCH ĐẠI PHƯỚC RIVER (ĐẠI PHƯỚC RIVER)

tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số 54 /QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Nội dung mời quan tâm

1.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện **Dự án Khu Đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River)**, tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Thông tin về dự án:

1.2.1 Mục tiêu đầu tư và quy mô đầu tư dự án

a) Mục tiêu đầu tư: Đầu tư Khu đô thị du lịch sinh thái tại Đô thị mới Nhơn Trạch.

b) Quy mô đầu tư dự án:

- Quy mô diện tích sử dụng đất: khoảng 49,79 ha.
- Định hướng cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, Quy hoạch phân khu Phân khu 3.3 được duyệt.

- Về Quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở và thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại điểm 3 Khoản I Thông báo số 2856/TB-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2019. Tiến độ đầu tư nhà ở xã hội song song với việc đầu tư nhà ở thương mại, trường hợp không đảm bảo tiến độ bàn giao quỹ đất 20% hoặc tiến độ thực hiện đầu tư nhà ở xã hội song song với việc đầu tư nhà ở thương mại, thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thực hiện việc thu hồi Quyết định chủ trương đầu tư và nhà đầu tư không được khiếu nại, đồng thời chịu mọi chi phí đã đầu tư vào dự án mà không được Nhà nước bồi thường.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị.

- + Nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch để đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng giao thông kết nối theo quy hoạch trước khi dự án đi vào hoạt động.

- + Hạ tầng bên trong dự án: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành 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 trên toàn bộ phạm vi dự án trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc...), hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ, thương mại thiết yếu trong phạm vi dự án, đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu

vực, điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật liên quan.

+ Hạ tầng bên ngoài dự án: Đảm bảo kết nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án thống nhất, đồng bộ với quy hoạch xây dựng được duyệt.

1.2.2 Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 6.415.712.703.272 đồng (đã dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lãi vay, chi phí dự phòng và một số chi phí khác); trong đó:

a) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (m_1) khoảng 5.943.709.800.118 đồng.

b) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2) khoảng 472.002.903.154 đồng.

1.2.3 Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2): chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2) dự kiến khoảng 472.002.903.154 đồng. Quá trình thực hiện nếu có thay đổi, phát sinh theo quy định mới thì áp dụng theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư mới đảm bảo theo quy định.

1.2.4 Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án:

Thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật:

a) Việc triển khai các thủ tục và triển khai đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, quy định khác có liên quan sau khi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan. **Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.**

c) Thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt (lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, phê duyệt theo quy định sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án). Chủ đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục liên quan khác đúng quy định.

d) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

e) Phạm vi dự án có hệ thống kênh rạch, sông ngòi tự nhiên, đề nghị tuân thủ các quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước, không được bồi lấp, uốn nắn dòng chảy, chỉ được đầu tư tạo cảnh quan khi được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định.

g) Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động sau khi được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

h) Đối với hạ tầng xã hội, nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với tổng thể dự án theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 1 của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1827/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

i) Việc bàn giao công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng số 50 năm 2014, được bổ sung tại điểm b khoản Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi số 62 năm 2020.

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu về tiếp nhận, bàn giao và quản lý công trình theo quy định tại khoản 4, khoản 8 Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Ngoài ra, việc tiếp nhận, bàn giao quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác liên quan (nếu có) thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.

j) Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

k) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

l) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác có liên quan như đất đai, xây dựng.

m) Dự án chỉ được phép đầu tư, triển khai sau khi đã hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định chuyên ngành; đồng thời chỉ được phép kinh doanh, khai thác thương mại sau khi đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành, nghĩa vụ với nhà nước và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

n) Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án mà không bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến các công việc đã thực hiện đối với dự án trong trường hợp Nhà đầu tư thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê

duyet kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác mà theo quy định của pháp luật dự án bị chấm dứt hoạt động.

o) Rà soát vị trí của dự án, trường hợp có tiếp giáp với các sông, suối, kênh, rạch thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Luật Tài nguyên nước, nghiêm cấm việc “Đặt vật cản, chướng ngại vật, xây dựng công trình kiến trúc, trồng cây trái phép gây cản trở thoát lũ, lưu thông nước ở các sông, suối, kênh, rạch”; trường hợp vị trí của dự án có tiếp giáp với các sông, suối, kênh, rạch thuộc danh mục các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ được phê duyệt tại Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì phải đảm bảo thực hiện các quy định về lập hành lang bảo vệ nguồn nước theo Điều 6 và Điều 15 của Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ về lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Trường hợp dự án có thực hiện hoạt động kè bờ, phải thực hiện nội dung đánh giá tác động tới lòng, bờ, bãi sông là một phần trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường, Giấy phép môi trường hoặc Bản đăng ký môi trường của dự án và đáp ứng đầy đủ các yêu cầu tại Điều 18, Điều 20 của Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020.

p) Dự án phải sử dụng nguồn nước cấp của hệ thống cung cấp nước máy tập trung. Trường hợp chưa có hệ thống cấp nước tập trung nhưng có khai thác, sử dụng tài nguyên nước phải lập thủ tục xin phép theo quy định tại Nghị định số 02/2023/NĐ-CP ngày 01/02/2023 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.

q) Chủ đầu tư thuộc đối tượng giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

1.2.5 Thời hạn, tiến độ đầu tư:

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, theo quy định của Luật Đầu tư (kể từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận nhà đầu tư).

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: theo tiến độ dự án, sau khi lựa chọn nhà đầu tư.

- Dự kiến khoảng 6 năm, kể từ khi nhà đầu tư được lựa chọn, công nhận và giao thực hiện dự nhà đầu tư, cụ thể:

+ Sau 02 năm: Hoàn thành các thủ tục về xây dựng (giấy phép quy hoạch, quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500), môi trường,...;

+ Sau 04 năm: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng (cấp phép xây dựng) và triển khai đầu tư thi công, xây dựng đối với dự án;

+ Đến hết năm thứ 6: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa dự án vào kinh doanh theo quy định.

Trường hợp chậm tiến độ so với từng giai đoạn đã dự kiến, nhà đầu tư phải thực hiện điều chỉnh cho phù hợp với quy định.

1.2.6 Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 14/5/2021 (diện tích dự án là 49,79ha) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.*)

1.2.7 Diện tích khu đất: khoảng 49,79 ha.

1.2.8 Mục đích sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 thì định hướng quy hoạch tại vị trí khu đất dự án thuộc Phân khu 3.3 có chức năng: đất khu đô thị du lịch, đất cây xanh.

- Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng cơ cấu sử dụng đất tại dự án, cụ thể:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao
1	Đất nhóm nhà ở	17,1002	34,34	35 – 70	2 – 5
2	Đất công cộng cấp đô thị	2,5000	5,02		
3	Đất công cộng đơn vị ở (trung tâm văn hóa; chợ dân sinh, điểm DVTM khu phố)	0,8100	1,63	≤ 40	≤ 5
4	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	0,3518	0,71	≤ 40	≤ 3
5	Đất du lịch – resort	11,2003	22,49	25 – 35	≤ 5
6	Đất cây xanh, mặt nước	5,3342	10,71		
	Đất cây xanh đô thị	1,8138		≤ 05	1
	Đất cây xanh đơn vị ở	2,3185		≤ 05	1
	Mặt nước	1,2019			
7	Đất xanh cách ly	2,7907	5,60	–	–
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,3533	0,71	≤ 60	1 – 2
9	Đất giao thông	9,3524	18,79		

	Tổng cộng	49,7929	100,00		
--	------------------	----------------	---------------	--	--

- Căn cứ Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 30/8/2013 của UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt quy hoạch nông thôn mới xã Đại Phước thì vị trí khu đất trên có chức năng quy hoạch là đất khu đô thị du lịch phát triển theo dự án.

- Căn cứ Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch thì vị trí khu đất thuộc quy hoạch là đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ, đất khu vui chơi – giải trí công cộng, đất phát triển hạ tầng, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất giao thông và đất có mặt nước chuyên dùng.

- 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.

1.2.9 Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

Định hướng cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn 2050, cụ thể:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao
1	Đất nhóm nhà ở	17,1002	34,34	35 – 70	2 – 5
2	Đất công cộng cấp đô thị	2,5000	5,02		
3	Đất công cộng đơn vị ở (trung tâm văn hóa; chợ dân sinh, điểm DVTM khu phố)	0,8100	1,63	≤ 40	≤ 5
4	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	0,3518	0,71	≤ 40	≤ 3
5	Đất du lịch – resort	11,2003	22,49	25 – 35	≤ 5
6	Đất cây xanh, mặt nước	5,3342	10,71		
	Đất cây xanh đô thị	1,8138		≤ 05	1
	Đất cây xanh đơn vị ở	2,3185		≤ 05	1
	Mặt nước	1,2019			

7	Đất xanh cách ly	2,7907	5,60	—	—
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,3533	0,71	≤ 60	1 – 2
9	Đất giao thông	9,3524	18,79		
	Tổng cộng	49,79	100,00		

Trường hợp quy hoạch phân khu 3.3 điều chỉnh thì nhà đầu tư phải thực hiện điều chỉnh cho phù hợp.

1.2.10 Hiện trạng khu đất: dự án có diện tích khoảng 49,81ha, gồm: đất ở nông thôn, đất nông nghiệp, đất giao thông và đất sông suối; trong đó, diện tích đất chuyên trồng lúa nước nằm trong dự án khoảng 14,4ha.

1.2.11 Các thông tin khác về dự án:

Dự án không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư, Nhà đầu tư nộp các loại thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà đầu tư phải có cam kết bảo đảm đầu tư khu đô thị mới theo hướng hiện đại, có điểm nhấn kiến trúc của khu vực và đảm bảo tỷ lệ về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án theo quy định.

1.2.12 Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: thực hiện theo Thông báo mời quan tâm 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.

Nhà đầu tư phải có cam kết bảo đảm đầu tư khu đô thị mới theo hướng hiện đại, có điểm nhấn kiến trúc của khu vực và đảm bảo tỷ lệ về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án theo quy định.

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 về 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 về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư

4.1. Trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về 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 Chương này, 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 tại 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: tiếng Việt đối với nhà đầu tư trong nước; tiếng Anh và tiếng Việt đối với nhà đầu tư nước ngoài (trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt là cơ sở để đánh giá).

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: theo Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh 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.

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 các 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. 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, rút 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 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.

Văn bản làm rõ của nhà đầu tư chỉ được chấp thuận trong trường hợp được gửi thông qua Hệ thống trước thời điểm thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trường hợp gửi văn bản làm rõ sau thời điểm thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm, văn bản làm rõ và thông tin, tài liệu kèm theo (nếu có) sẽ không được xem xét, đánh giá.

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.

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 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, quyết định thực hiện theo một tổng 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 Ủy ban nhân dân 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 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⁾ : tối thiểu là 962,357 tỷ đồng (Chín trăm sáu mươi hai tỷ, ba trăm năm mươi bảy 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 nhà thầu chính: ≥ 01 dự án (01 dự án thuộc loại 1 được tính là 01 dự án;

TT	Nội dung	Yêu cầu
		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⁾: a) Loại 1: Dự án tương tự với lĩnh vực của dự án đang xét, gồm: 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); 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⁾: 3.849,428 tỷ đồng (Ba nghìn tám trăm bốn mươi chín tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu đồng), khoảng 60% 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⁾: 577,415 tỷ đồng (Năm trăm bảy mươi bảy tỷ, bốn trăm mười lăm triệu đồng), khoảng 60% 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: 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); 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 trong vòng 05 năm trở lại đây trước năm có thời điểm đóng thầu và có giá trị tối thiểu là⁽⁶⁾: 2.971,855 tỷ đồng (Hai nghìn chín trăm bảy mươi một tỷ, tám trăm năm mươi lăm 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: đầu tư xây dựng khu đô thị;

TT	Nội dung	Yêu cầu
		xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); 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 2.971,855 tỷ đồng (<i>Hai nghìn chín trăm bảy mươi một tỷ, tám trăm năm mươi lăm triệu đồng</i>), 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



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		[Tổ chức cung cấp tài chính]		
2	Công ty 2		[Nhà thầu xây dựng]		
3	Công ty 3		[Nhà thầu vận hành/ Quản lý]		
					

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.

11/10/2023

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 Đầu tư 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;...).

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)...

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