

Số: 1809/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 17 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư
có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh (đợt 1 năm 2020)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 384/TTr-SKHĐT ngày 14 tháng 8 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh (đợt I năm 2020), gồm:

1. Dự án Khu đô thị sinh thái kiểu mẫu Mộc Châu tại thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La (*Chi tiết về dự án tại Phụ lục số 01 kèm theo*).

2. Dự án Khu dân cư mới Phù Hoa (Khu ở, khu dân cư mới Phù Hoa) Trại Cá - Trại Lúa - Co Kiềng, tỷ lệ 1/500, huyện Phù Yên, tỉnh Sơn La (*Chi tiết về dự án tại Phụ lục số 02 kèm theo*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Tổ chức công bố danh mục dự án được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ.

- Đề xuất thành lập Hội đồng đánh giá năng lực, kinh nghiệm (gồm thành viên các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố có liên quan) để tổ chức đánh giá năng lực kinh nghiệm các Nhà đầu tư theo quy định.

- Báo cáo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm của Nhà đầu tư, số lượng Nhà đầu tư đạt yêu cầu và trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định việc tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ.

2. Các sở, ngành, UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đánh giá năng lực kinh nghiệm các Nhà đầu tư theo quy định; Tiếp tục rà soát, đề xuất danh mục dự án có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở công bố danh mục trên cổng thông tin đấu thầu quốc gia, thu hút các Nhà đầu tư nghiên cứu tham gia thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các huyện: Mộc Châu, Phù Yên; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Đ/c PCT TT UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- VP UBND tỉnh (LĐ, TT Thông tin, đ/c Quý);
- Lưu: VT, TH (V.Hải) 10b.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Lê Hồng Minh

Phụ lục số 01

Thông tin dự án Khu đô thị sinh thái kiểu mẫu Mộc Châu tại thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La (Kèm theo Quyết định số 1809/QĐ-UBND ngày 15/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)

A. NỘI DUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái kiểu mẫu Mộc Châu.

2. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái kiểu mẫu Mộc Châu đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt với tổng diện tích dự án là 987.899 m². Khai thác có hiệu quả quỹ đất gắn với cải tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, hình thành Khu đô thị để giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân trong khu vực.

3. Quy mô đầu tư của dự án

Đầu tư xây dựng dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (Khu đô thị sinh thái kiểu mẫu) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Mộc Châu phê duyệt tại Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2019 với tổng diện tích dự án là 987.899 m² (trong đó tổng số lô đất ở khoảng 1.096 lô để phát triển nhà ở thương mại, kinh doanh và bất động sản, phục vụ tái định cư; đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác, hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật). Gồm:

a) Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt: Hệ thống đường giao thông, san nền, công trình thoát nước mưa, công trình cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, công trình thoát nước thải và vệ sinh môi trường, công trình cấp điện, công trình chiếu sáng công cộng, hạ tầng xã hội, công trình công cộng, vui chơi giải trí.

b) Xây dựng nhà ở thương mại: Xây dựng nhà ở theo hình thức xây thô và hình thức xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế mẫu được duyệt (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng thầu); Xây dựng chia lô đất nền theo quy hoạch được duyệt.

c) Xây dựng công trình thương mại dịch vụ, du lịch

- Đầu tư xây dựng quần thể nghỉ dưỡng bao gồm khách sạn 05 tầng, khu thể thao, hồ bơi, cảnh quan.

- Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn cao cấp 07 tầng, quy mô 300 giường

- Đầu tư xây dựng Trung tâm hội nghị - Khách sạn 07 tầng.

- Đầu tư xây dựng Trung tâm mua sắm 05 tầng.

- Đầu tư xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại - condotel quy mô 10 tầng.

- Đầu tư xây dựng chợ vùng cao 01 tầng phục vụ khu vực và khách du lịch.

- Đầu tư xây dựng tổ hợp sân tập golf.

4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 3.380.576.000.000 đồng (Ba nghìn, ba trăm tám mươi tỷ, năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng). Trong đó:

- + Chi phí đầu tư xây dựng: 2.132.161 triệu đồng.

- + Chi phí thiết bị: 196.956 triệu đồng.

- + Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 187.995 triệu đồng.

- + Chi phí tư vấn quản lý dự án và chi phí khác: 365.870 triệu đồng.

- + Chi phí dự phòng: 288.293 triệu đồng.

- + Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: 209.301 triệu đồng.

- Nguồn vốn: Thu hút nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách (Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư, vốn vay tổ chức tín dụng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác).

5. Địa điểm thực hiện dự án

Thuộc tiểu khu 19/5, tiểu khu 40, tiểu khu Nhà Nghỉ, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Ranh giới sử dụng đất: Phía Bắc giáp núi; Phía Tây giáp núi và khu dân cư tiểu khu nhà nghỉ; Phía Nam giáp khu dân cư dọc Quốc lộ 43, tiểu khu nhà nghỉ; Phía Đông giáp đường Kim Liên, trụ sở Đảng ủy, HĐND - UBND thị trấn Nông trường Mộc Châu, khu dân cư tiểu khu 40, tiểu khu 19/5.

6. Nhu cầu sử dụng đất, hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất

- Diện tích khu đất: 987.899 m².

- Cơ cấu sử dụng đất: Đất công trình dịch vụ đô thị 1,96%; Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ 11,05%; Đất ở 22,96%; Đất cây xanh, mặt nước 36,11%; Đất hạ tầng kỹ thuật 0,12%; Đất giao thông 27,80%.

- Hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp khoảng 84,78% diện tích; Đất phục vụ sản xuất (chăn nuôi bò) khoảng 5,50% diện tích; Đất mặt nước khoảng 3,93% diện tích; Đất ở khoảng 3,88% diện tích; Đất giao thông hiện trạng khoảng 1,91% diện tích.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do Công ty Cổ phần giống bò sữa Mộc Châu quản lý: 680.000 m²; Đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân quản lý: 307.899 m².

- Hình thức sử dụng đất, giao đất cho thuê đất:

- + Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- + Đối với đất công cộng, dịch vụ, thương mại và giáo dục: Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- + Đối với diện tích đất giao thông, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật và

đất xây dựng hạ tầng xã hội, tái định cư: Nhà nước tạm bàn giao để Chủ đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện

a) Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất.

b) Tiến độ thực hiện đầu tư

- Chuẩn bị đầu tư: Quý III/2020 - Quý II/2021 (bao gồm các công tác lựa chọn Chủ đầu tư, phê duyệt dự án, giải phóng mặt bằng).

- Khởi công xây dựng: Quý II/2021.

- Hoàn thành: Đưa vào kinh doanh, khai thác, sử dụng: Từ Quý IV/2024 đến quý IV/2028.

8. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

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

I. Quy định chung

1. Đối tượng đăng ký thực hiện dự án

1.1. Các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai 2013 được nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

1.2. Trường hợp liên danh, các Nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

2. Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư

Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên trong liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

2.1. Có 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.

2.2. Hạch toán tài chính độc lập.

2.3. Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

2.4. Nhà đầu tư tham dự thầu độc lập về pháp lý và độc lập về tài chính với nhà thầu tư vấn, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên mời thầu theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 của Luật Đấu thầu và Điều 2 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2.5. Đã đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2.6. Không đang trong thời gian bị cấm tham gia hoạt động đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2.7. Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang dự định đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư khác trên địa bàn tỉnh Sơn La.

3. Giải thích làm rõ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư

Trường hợp nhà đầu tư muốn được giải thích làm rõ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thì liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La tối thiểu 15 ngày trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án để xem xét, xử lý. Sau khi nhận được văn bản yêu cầu làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ.

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

Trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ tiến hành sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư (bao gồm cả việc gia hạn thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nếu cần thiết) bằng cách đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 10 ngày. Tài liệu này là một phần của yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư.

5. Chi phí đăng ký thực hiện dự án

Nhà đầu tư chịu mọi chi phí liên quan đến quá trình chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

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 Văn bản đăng ký thực hiện dự án, Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực kinh nghiệm và các tài liệu khác có liên quan (theo biểu mẫu kèm theo). Số lượng 08 bộ, trong đó 01 bộ gốc, 07 bộ sao.

Ghi chú:

- Nhà đầu tư phải cung cấp thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư theo Mẫu số 06;

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu theo Mẫu số 07. Trong cam kết về huy động vốn chủ sở hữu, nhà đầu tư phải cung cấp thông tin về việc huy động vốn chủ sở hữu của các dự án đang thực hiện dở dang.

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của nhà đầu tư đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tại thời điểm tham gia dự án. Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm thì vốn chủ sở hữu

của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án; đồng thời đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ phải có văn bản cam kết về đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính của dự án.

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

- Kinh nghiệm của nhà đầu tư được thể hiện thông qua số dự án/hợp đồng trong lĩnh vực tương tự mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính và các dự án mà đối tác của nhà đầu tư đã thực hiện. Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 08. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất (tham gia với tư cách độc lập hoặc thành viên của liên danh) có thể nắm giữ nhiều vai trò trong dự án được nói đến.

6.2. Thời gian chuẩn bị hồ sơ năng lực kinh nghiệm 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải lên mạng đấu thầu quốc gia. Nhà thầu nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư từ ngày ...tháng ... năm... đến ngày... tháng... năm...

6.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư có thể gia hạn thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp có sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư hoặc trong trường hợp cần thiết phải kéo dài thời gian đăng ký thực hiện dự án. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

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

7.1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể thay thế hoặc sửa đổi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án bằng cách nộp bổ sung các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Sở Kế hoạch và Đầu tư trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại Mục 6 nêu trên.

7.2. Nhà đầu tư không được rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp.

8. Yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện dự án cần đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm như sau:

8.1. Năng lực về tài chính:

(1) Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm 2017, 2018, 2019 không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án (giá trị tài sản ròng là phần chênh lệch giữa tổng tài sản và tổng nợ. Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm thì tài sản ròng của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án).

(2) Nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính của mình không thấp

hơn 15% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất bằng một trong ba cách sau:

- + Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc cơ quan có thẩm quyền.

- + Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ đăng ký đến khi kết thúc việc đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- + Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

(3) Nhà đầu tư chứng minh khả năng huy động vốn vay để thực hiện dự án (thể hiện bằng văn bản cam kết tín dụng của các tổ chức tín dụng, ngân hàng) không thấp hơn tổng mức đầu tư của dự án trừ đi phần vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

8.2. Kinh nghiệm của Nhà đầu tư:

Nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc là thành viên tham gia liên danh hoặc nhà thầu tham gia thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị, nhà ở thương mại, công trình thương mại, công trình dân dụng, công trình đa năng, tổ hợp đa năng có số lượng tối thiểu 02 dự án đã thực hiện có tính chất mục tiêu tương tự trong thời gian 7 năm gần nhất. Số lượng các Dự án xem xét theo 1 trong 3 phương pháp sau:

- **Dự án Loại 1:** Dự án nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- + Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 50% của tổng mức đầu tư Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

- + Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

- + Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 7 năm gần nhất.

- **Dự án Loại 2:** Dự án nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- + Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong dự án/gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 30% giá trị công việc tương ứng (chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị) của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

- + Dự án/gói thầu/hợp đồng đã kết thúc trong 07 năm gần nhất.

- **Dự án Loại 3:** Dự án mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò

là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong dự án/gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 30% giá trị công việc tương ứng (chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị) của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

+ Dự án/gói thầu/hợp đồng đã kết thúc trong 07 năm gần nhất.

Ghi chú:

- Trường hợp liên danh, nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh. Năng lực về tài chính của nhà đầu tư liên danh là tổng năng lực của các thành viên trong liên danh, đồng thời từng thành viên liên danh phải đáp ứng năng lực tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh sơ bộ; 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 năng lực tài chính. Kinh nghiệm của nhà đầu tư liên danh thể hiện qua số dự án và bằng tổng số dự án của các thành viên trong liên danh và đối tác đã thực hiện.

- Cách quy đổi các Dự án trong đánh giá năng lực kinh nghiệm:

+ 01 Dự án loại 2 = 0,7 Dự án loại 1

+ 01 Dự án loại 3 = 0,5 Dự án loại 1

II. Phương thức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Việc đánh giá hồ sơ đăng ký được thực hiện theo quy trình như sau:

1. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, bao gồm:

1.1. Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại Mục 6.1, phần I của Phụ lục

1.2. Kiểm tra các thành phần của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại phần I của Phụ lục

1.3. Kiểm tra sự thống nhất nội dung giữa bản gốc và bản chụp để phục vụ quá trình đánh giá.

1.4. Đánh giá tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại Mục 2, phần I của Phụ lục.

Các nhà đầu tư đáp ứng về tư cách hợp lệ sẽ được tiếp tục xem xét, đánh giá về năng lực, kinh nghiệm.

2. Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thông qua phương pháp đánh giá tiêu chí đạt hay không đạt.

Tiêu chí đánh giá

STT	Tiêu chí đánh giá về năng lực, kinh nghiệm	Đạt/ Không đạt	Yêu cầu tối thiểu
I. Năng lực tài chính			
1	Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm	Đạt	Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm (2017, 2018, 2019) $\geq 15\%$ tổng mức đầu tư của Dự án
2	Vốn chủ sở hữu	Đạt	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư $\geq 15\%$ tổng mức đầu tư do mình đề xuất
3	Khả năng huy động vốn vay để thực hiện dự án không thấp hơn tổng mức đầu tư dự án trừ đi phần vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.	Đạt	Có văn bản cam kết tín dụng của các tổ chức tín dụng, ngân hàng còn giá trị
II			
Kinh nghiệm của nhà đầu tư			
1	Số lượng dự án mà Nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia theo yêu cầu.	Đạt	Số lượng dự án tối thiểu phải bằng 02 (hai)

3. Phương thức lựa chọn Nhà đầu tư

Về đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư: Thành lập Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư tổ chức đánh giá theo tiêu chí đạt hay không đạt. Nhà đầu tư đạt tất cả các tiêu chí ở trên được đánh giá là “Đáp ứng yêu cầu” thực hiện dự án đầu tư. Căn cứ kết quả đánh giá nói trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng) trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên “Đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo Điểm a, Khoản 3, Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư “Đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo Điểm b, Khoản 3 Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

Việc tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư “Đáp ứng yêu cầu” tại các Điểm a, Điểm b nói trên tuân thủ theo các hướng dẫn tại các điều khoản tại Chương IV, V của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

III. Các biểu mẫu

Mẫu số 01: Đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Mẫu số 02: Giấy uỷ quyền

Mẫu số 03: Thoả thuận liên danh sơ bộ

Mẫu số 04: Thông tin về nhà đầu tư

Mẫu số 05: Các đối tác cùng thực hiện dự án

Mẫu số 06: Năng lực tài chính của nhà đầu tư

Mẫu số 07: Cam kết huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư

Mẫu số 08: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự.

Mẫu số 01
VĂN BẢN ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT⁽¹⁾
(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

Kính gửi: _____

Sau khi nghiên cứu yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, (bao gồm văn bản sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư, nếu có), chúng tôi, _____ [ghi tên nhà đầu tư], bày tỏ sự quan tâm tới dự án _____ [ghi tên dự án].

Nếu được đánh giá là đáp ứng yêu cầu, chúng tôi sẽ tham gia các bước tiếp theo của dự án _____ [ghi tên dự án].

Chúng tôi cam kết các thông tin kê khai trong hồ sơ này là chính xác, trung thực.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư⁽²⁾
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư lưu ý ghi đầy đủ và chính xác các thông tin về tên nhà đầu tư, tên dự án.

(2) Trường hợp đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư ủy quyền cho cấp dưới ký đơn đề xuất thì phải gửi kèm theo Giấy ủy quyền theo Mẫu số 02 của Văn bản này; trường hợp tại Điều lệ công ty hoặc tại các tài liệu khác liên quan có phân công trách nhiệm cho cấp dưới ký đơn đề xuất thì phải gửi kèm theo bản chụp của các văn bản này.

Mẫu số 02

GIẤY ỦY QUYỀN ⁽¹⁾

Hôm nay, ngày ____ tháng ____ năm ____, tại ____

Tôi là ____ [*ghi tên, số CMND hoặc số hộ chiếu, chức danh của người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư*], là người đại diện theo pháp Luật của ____ [*ghi tên nhà đầu tư*] có địa chỉ tại ____ [*ghi địa chỉ của nhà đầu tư*], bằng văn bản này ủy quyền cho: ____ [*ghi tên, số CMND hoặc số hộ chiếu, chức danh của người được ủy quyền*] thực hiện các công việc sau đây trong quá trình tham gia đề xuất thực hiện dự án ____ [*ghi tên dự án*] do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La công bố.

[- Ký đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Bên mời thầu trong quá trình đề xuất thực hiện dự án;

- Các công việc khác [ghi rõ nội dung các công việc (nếu có)].⁽²⁾

Người được ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của ____ [*ghi tên nhà đầu tư*]. ____ [*ghi tên người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư*] chịu trách nhiệm hoàn toàn về những công việc do ____ [*ghi tên người được ủy quyền*] thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy ủy quyền có hiệu lực kể từ ngày ____ đến ngày ____ ⁽³⁾. Giấy ủy quyền này được lập thành ____ bản có giá trị pháp lý như nhau. Người ủy quyền giữ ____ bản. Người được ủy quyền giữ ____ bản. Đính kèm theo bản gốc của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án một (01) bản gốc.

Người được ủy quyền

*[Ghi tên, chức danh, ký tên và
đóng dấu (nếu có)]*

Người ủy quyền

*[Ghi tên người đại diện theo pháp Luật
của nhà đầu tư, chức danh, ký tên và
đóng dấu (nếu có)]*

Ghi chú:

(1) Trường hợp ủy quyền thì bản gốc giấy ủy quyền phải được gửi kèm theo hồ sơ đề xuất thực hiện dự án. Việc ủy quyền của người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư cho cấp phó, cấp dưới, giám đốc chi nhánh, người đứng đầu văn phòng đại diện của nhà đầu tư để thay mặt cho người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư thực hiện một hoặc nhiều nội dung công việc nêu trên đây. Việc sử dụng con dấu trong trường hợp được ủy quyền có thể là dấu của nhà đầu tư, hoặc dấu của đơn vị mà cá nhân liên quan được ủy quyền. Người được ủy quyền không được tiếp tục ủy quyền cho người khác.

(2) Phạm vi ủy quyền bao gồm một hoặc nhiều công việc nêu trên.

(3) Ghi ngày có hiệu lực và ngày hết hiệu lực của giấy ủy quyền phù hợp với quá trình tham dự thầu.

Mẫu số 03
THỎA THUẬN LIÊN DANH SƠ BỘ

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

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

Tên thành viên liên danh: ____ [*Ghi tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp Luật:
- Chức vụ:

Giấy ủy quyền số ____ ngày ____ tháng ____ năm ____ (*trường hợp được ủy quyền*).

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 đề xuất thực hiện dự án ____ [*ghi 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 theo thỏa thuận*].

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 đấu thầu dự án này.

Điều 2. Phân công trách nhiệm

Các thành viên thống nhất phân công trách nhiệm để thực hiện các công việc trong quá trình đăng ký thực hiện dự án như sau:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận cho ____ [*ghi tên một thành viên*] đại diện cho liên danh để thực hiện các công việc sau (có thể Điều chỉnh, bổ sung theo thỏa thuận của các bên):

[- Ký đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Bên mời thầu trong quá trình đề xuất thực hiện dự án;

- Các công việc khác [ghi rõ nội dung các công việc (nếu có)].

2. Vai trò, trách nhiệm của các thành viên trong liên danh⁽¹⁾ [ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng thành viên trong liên danh và ghi tỷ lệ phần trăm vốn góp chủ sở hữu trong liên danh]:

STT	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	Tỷ 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 sơ bộ

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

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

- Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;
- Liên danh không được lựa chọn vào danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;
- Hủy việc lựa chọn nhà đầu tư theo thông báo của Bên mời thầu;
- Các bên hoàn thành trách nhiệm, nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý hợp đồng dự án.

Trường hợp tham gia đấu thầu, các thành viên trong liên danh sẽ tiến hành thỏa thuận đề thống nhất, hoàn thiện thỏa thuận liên danh chính thức theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Thỏa thuận liên danh này được lập thành ____ bản gốc, mỗi thành viên liên danh giữ ____ bản, nộp kèm theo bản gốc của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án một (01) bản gốc. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh⁽²⁾

[ghi tên đại diện hợp pháp của từng thành viên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh có thể là người đại diện theo pháp Luật hoặc người được người đại diện theo pháp Luật ủy quyền.

Mẫu số 04
THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ

(Địa điểm), ngày _____ tháng _____ năm _____

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

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Nhà đầu tư 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.

Mẫu số 05
CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN⁽¹⁾

STT	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]		
					

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

- (1) Trường hợp có sự tham gia của các đối tác khác thì kê khai theo Mẫu này.
- (2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án. Trường hợp khi tham dự thầu chưa xác định được cụ thể danh tính của các đối tác thì không phải kê khai vào cột này mà chỉ kê khai vào cột “vai trò tham gia”. Sau đó, nếu trúng thầu thì khi huy động các đối tác thực hiện công việc đã kê khai thì phải thông báo cho Bên mời thầu.
- (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 (nếu có).

Mẫu số 06

NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ⁽¹⁾

1. Tên nhà đầu tư/Thành viên trong liên danh:

2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên trong liên danh:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính trong vòng __ năm tài chính gần nhất⁽²⁾:

Thông tin từ Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh

STT	Nội dung	Số liệu tài chính cho __ năm gần nhất		
		Năm 1	Năm 2	Năm ...
1	Tổng tài sản			
2	Tổng nợ			
3	Giá trị tài sản ròng			
4	Tài sản ngắn hạn			
5	Nợ ngắn hạn			
6	Vốn lưu động			
7	Tổng doanh thu			
8	Lợi nhuận trước thuế			
9	Lợi nhuận sau thuế			

b) Các vụ kiện đang giải quyết trong đó nhà đầu tư là một bên đương sự⁽³⁾:

Các vụ kiện đang giải quyết			
Chọn một trong các thông tin mô tả dưới đây:			
☐ Không có vụ kiện nào đang giải quyết.			
☐ Dưới đây là mô tả về các vụ kiện đang giải quyết mà nhà đầu tư là một bên đương sự (hoặc mỗi thành viên của liên danh nếu là nhà đầu tư liên danh).			
Năm	Vấn đề tranh chấp	Giá trị vụ kiện đang giải quyết tính bằng VND	Tỷ lệ của giá trị vụ kiện đang giải quyết so với giá trị tài sản ròng

c) Tài liệu đính kèm

Đính kèm là bản sao các báo cáo tài chính (các bảng cân đối kế toán bao gồm tất cả thuyết minh có liên quan, các báo cáo kết quả kinh doanh) cho _____ năm tài chính gần nhất⁽⁴⁾ và tuân thủ các Điều kiện sau:

1. Phản ánh tình hình tài chính 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.

2. Báo cáo tài chính phải hoàn chỉnh, đầy đủ nội dung theo quy định.

3. Báo cáo tài chính phải tương ứng với các kỳ kế toán đã hoàn thành, kèm theo là bản chụp được chứng thực một trong các tài liệu sau đây:

- Biên bản kiểm tra quyết toán thuế;
- Tờ khai tự quyết toán thuế (thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp) có xác nhận của cơ quan thuế về thời điểm đã nộp tờ khai;
- 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 (xác nhận số nộp cả năm) về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế;
- Báo cáo kiểm toán (nếu có);
- Các tài liệu khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Ghi số năm theo yêu cầu, thông thường là từ 3 đến 5 năm trước năm có thời điểm đóng thầu. Các cột tại bảng cần được mở rộng cho phù hợp với số năm quy định.

(3) Trường hợp Bên mời thầu không sử dụng tiêu chí kiện tụng đang giải quyết của nhà đầu tư thì bỏ bảng này.

(4) Trường hợp báo cáo tài chính của năm tài chính gần nhất chưa được kiểm toán, nhà đầu tư phải cung cấp một bản cam kết về nội dung này. Đồng thời, nhà đầu tư phải cung cấp Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm liền trước năm mà Báo cáo tài chính của năm đó chưa được kiểm toán.

MẪU SỐ 07
CAM KẾT HUY ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

Tôi là ____ [ghi tên], ____ [ghi chức vụ], là đại diện hợp pháp của ____ [Ghi tên nhà đầu tư/tên liên danh nhà đầu tư], xác nhận và cam kết rằng nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư sẽ được huy động để thực hiện dự án như sau

Vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án:	Giá trị⁽¹⁾
1.	
2.	
...	

Tài liệu kèm theo:

- Văn bản cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.
- Thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang của nhà đầu tư.
- Tài liệu liên quan khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Ghi số tiền bằng số, bằng chữ theo đồng tiền dự thầu.

Mẫu số 08
KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯỞNG TỰ

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

[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	Hình thức dự án ☐ Đầu tư dự án có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại; dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh
4	Lĩnh vực đầu tư của dự án
5	Tham gia dự án với vai trò: ☐ Nhà đầu tư độc lập ☐ Thành viên liên danh nhà đầu tư ☐ Nhà thầu quản lý dự án ☐ Nhà thầu Xây dựng ☐ Nhà thầu vận hành
6	Tên Cơ quan nhà nước 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:
7	Thông tin chi tiết
7.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư
	Tiến độ thực hiện dự án ⁽¹⁾ :
	Tổng vốn đầu tư ⁽²⁾ :
	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:
7.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ thực hiện
	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*]

.....

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

Nhà đầu tư phải kê khai chính xác, trung thực các thông tin về kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự; nếu Bên mời thầu phát hiện bất cứ nhà đầu tư nào kê khai không chính xác, không trung thực thì được coi là hành vi “gian lận” và sẽ bị xử phạt theo quy định.

Phụ lục số II

Thông tin dự án Khu dân cư mới Phù Hoa (Trại Cá - Trại Lúa - Co Kiêng)

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày 15/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)

A. NỘI DUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư mới Phù Hoa (Trại Cá - Trại Lúa - Co Kiêng).

2. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Phù Hoa đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt với tổng diện tích dự án là 99.518,8 m². Khai thác có hiệu quả quỹ đất gắn với cải tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, hình thành Khu dân cư mới để giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân trong khu vực.

3. Quy mô đầu tư của dự án:

Đầu tư xây dựng dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (*Khu dân cư mới*) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Phù Yên phê duyệt tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 với tổng diện tích dự án là 99.518,8 m² (*trong đó số lô đất ở khoảng 329 lô để phát triển nhà ở thương mại, kinh doanh và bất động sản, đầu tư xây dựng 01 công trình thương mại dịch vụ, hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật*). Gồm:

a) Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:

Hệ thống đường giao thông, san nền, công trình thoát nước mưa, công trình thoát nước thải và vệ sinh môi trường, công trình cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, công trình chiếu sáng công cộng, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, thể dục thể thao.

b) Xây dựng nhà ở thương mại:

Xây dựng nhà ở theo hình thức xây thô và hình thức xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế mẫu được duyệt (*nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng thầu*).

c) Xây dựng công trình thương mại dịch vụ

Xây dựng công trình thương mại dịch vụ tại trục đường cảnh quan chính của dự án, tạo điểm nhấn cho toàn bộ trục cảnh quan, xây dựng và hoàn thiện theo thiết kế được duyệt với quy mô dự kiến 2 tầng, mật độ xây dựng 60% (*nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng thầu*).

4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 257.876.846.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*). Trong đó:

+ Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 78.863.700.000 đồng.

+ Chi phí xây thô nhà ở: 63.555.480.120 đồng.

- + Chi phí xây dựng thương mại dịch vụ: 30.089.921.400 đồng.
- + Chi giải phóng mặt bằng: 39.410.430.000 đồng.
- + Chi phí dự phòng: 31.787.929.728 đồng.
- + Chi phí lãi vay: 32.169.384.885 đồng.

- Nguồn vốn: Thu hút nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách (Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư, vốn vay tổ chức tín dụng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác).

5. Địa điểm thực hiện dự án:

Xã Quang Huy và xã Huy Bắc, huyện Phù Yên, tỉnh Sơn La (*thuộc phạm vi Quy hoạch chung điều chỉnh mở rộng thị trấn Phù Yên giai đoạn 2016-2025 được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2016*).

6. Nhu cầu sử dụng đất, hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất

- Diện tích khu đất: 99.518,8 m².
- Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở 35,34% diện tích; Đất thương mại dịch vụ 3,93% diện tích; Đất công trình công cộng 3,18% diện tích; Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao 10,15% diện tích; Đất công trình hạ tầng kỹ thuật 2,93% diện tích; Đất bãi đỗ xe 3,74% diện tích; Đất giao thông, vỉa hè 40,73% diện tích.
- Hiện trạng sử dụng đất: Đất ruộng 2 vụ, đất khác.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân quản lý.
- Hình thức sử dụng đất, giao đất cho thuê đất:
 - + Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.
 - + Đối với đất công cộng, dịch vụ, thương mại và công viên cây xanh: Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật.
 - + Đối với diện tích đất giao thông, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật và đất xây dựng hạ tầng xã hội, tái định cư: Nhà nước tạm bàn giao để Chủ đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện

- Thời gian thực hiện xây dựng: 03 năm.
- Thời gian kinh doanh bất động sản: 05 năm.
- Thời gian chuẩn bị dự án:
 - + Phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Quý III/2020.
 - + Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ký hợp đồng dự án: Quý II/2021.
 - Nhà đầu tư tổ chức thực hiện dự án:

+ Phê duyệt dự án, thiết kế bản vẽ thi công: Quý III/2021.
+ Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Quý IV/2021 - Quý IV/2022.

+ Xây dựng nhà thô: Hoàn thành quý III/2023.

+ Kinh doanh bất động sản: Hoàn thành quý III/2028.

8. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

B. YÊU CẦU SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ

I. Quy định chung

1. Đối tượng đăng ký thực hiện dự án

1.1. Các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai 2013 được nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

1.2. Trường hợp liên danh, các Nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

2. Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư

Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên trong liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

2.1. Có 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.

2.2. Hạch toán tài chính độc lập.

2.3. Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

2.4. Nhà đầu tư tham dự thầu độc lập về pháp lý và độc lập về tài chính với nhà thầu tư vấn, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên mời thầu theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 của Luật Đấu thầu và Điều 2 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2.5. Đã đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2.6. Không đang trong thời gian bị cấm tham gia hoạt động đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2.7. Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư khác trên địa bàn tỉnh Sơn La.

3. Giải thích làm rõ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư

Trường hợp nhà nhà đầu tư muốn được giải thích làm rõ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thì liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La tối thiểu 15 ngày trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án để xem xét, xử lý. Sau khi nhận được văn bản yêu cầu làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ.

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

Trường hợp cần thiết, Sở KH&ĐT sẽ tiến hành sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư (bao gồm cả việc gia hạn thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nếu cần thiết) bằng cách đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 10 ngày. Tài liệu này là một phần của yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư.

5. Chi phí đăng ký thực hiện dự án

Nhà đầu tư chịu mọi chi phí liên quan đến quá trình chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

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 Văn bản đăng ký thực hiện dự án, Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực kinh nghiệm và các tài liệu khác có liên quan (theo biểu mẫu kèm theo). Số lượng 08 bộ, trong đó 01 bộ gốc, 07 bộ sao.

Ghi chú:

- Nhà đầu tư phải cung cấp thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư theo Mẫu số 06;

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu theo Mẫu số 07. Trong cam kết về huy động vốn chủ sở hữu, nhà đầu tư phải cung cấp thông tin về việc huy động vốn chủ sở hữu của các dự án đang thực hiện dở dang.

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của nhà đầu tư đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tại thời điểm tham gia dự án. Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án; đồng thời đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ phải có văn bản cam kết về đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính của dự án.

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

- Kinh nghiệm của nhà đầu tư được thể hiện thông qua số dự án/hợp đồng

trong lĩnh vực tương tự mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính và các dự án mà đối tác của nhà đầu tư đã thực hiện. Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 08. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất (tham gia với tư cách độc lập hoặc thành viên của liên danh) có thể nắm giữ nhiều vai trò trong dự án được nói đến.

6.2. Thời gian chuẩn bị hồ sơ năng lực kinh nghiệm 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải lên mạng đấu thầu quốc gia. Nhà thầu nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư từ ngày ...tháng ... năm... đến ngày... tháng... năm...

6.3. Sở KH&ĐT có thể gia hạn thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp có sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư hoặc trong trường hợp cần thiết phải kéo dài thời gian đăng ký thực hiện dự án. Khi gia hạn, Sở KH&ĐT sẽ thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

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

7.1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể thay thế hoặc sửa đổi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án bằng cách nộp bổ sung các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Sở KH&ĐT trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại Mục 6 nêu trên.

7.2. Nhà đầu tư không được rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp.

8. Yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện dự án cần đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm như sau:

8.1. Năng lực về tài chính:

(1) Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm 2017, 2018, 2019 không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (giá trị tài sản ròng là phần chênh lệch giữa tổng tài sản và tổng nợ. Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm thì tài sản ròng của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án).

(2) Nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất bằng một trong ba cách sau:

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc cơ quan có thẩm quyền.

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ đăng ký đến khi kết thúc việc đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

(3) Nhà đầu tư chứng minh khả năng huy động vốn vay để thực hiện dự án (thể hiện bằng văn bản cam kết tín dụng của các tổ chức tín dụng, ngân hàng) không thấp hơn tổng mức đầu tư của dự án trừ đi phần vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

8.2. Kinh nghiệm của Nhà đầu tư:

Nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc là thành viên tham gia liên danh hoặc là nhà thầu tham gia dự án xây dựng Khu đô thị, nhà ở thương mại, công trình thương mại, công trình dân dụng, công trình đa năng, tổ hợp đa năng có số lượng tối thiểu 02 dự án đã thực hiện có tính chất mục tiêu tương tự trong thời gian 7 năm gần nhất. Số lượng các Dự án xem xét theo 1 trong 3 phương pháp sau:

- **Dự án Loại 1:** Dự án nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 50% của tổng mức đầu tư Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 7 năm gần nhất.

- **Dự án Loại 2:** Dự án nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong dự án/gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 30% giá trị công việc tương ứng (chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị) của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

+ Dự án/gói thầu/hợp đồng đã kết thúc trong 07 năm gần nhất.

- **Dự án Loại 3:** Dự án mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong dự án/gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 30% giá trị công việc tương ứng (chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị) của Dự án đầu tư có sử dụng đất đang đăng ký thực hiện.

+ Dự án/gói thầu/hợp đồng đã kết thúc trong 07 năm gần nhất.

Ghi chú:

- Trường hợp liên danh, nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh. Năng lực về tài chính của nhà đầu tư liên danh là tổng năng lực của các thành viên trong liên danh, đồng thời từng thành viên liên danh

phải đáp ứng năng lực tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh sơ bộ; 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 năng lực tài chính. Kinh nghiệm của nhà đầu tư liên danh thể hiện qua số dự án và bằng tổng số dự án của các thành viên trong liên danh và đối tác đã thực hiện.

- Cách quy đổi các Dự án trong đánh giá năng lực kinh nghiệm:

+ 01 Dự án loại 2 = 0,7 Dự án loại 1

+ 01 Dự án loại 3 = 0,5 Dự án loại 1

II. Phương thức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Việc đánh giá hồ sơ đăng ký được thực hiện theo quy trình như sau:

1. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, bao gồm:

1.1. Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại Mục 6.1, phần I của Phụ lục

1.2. Kiểm tra các thành phần của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại phần I của Phụ lục

1.3. Kiểm tra sự thống nhất nội dung giữa bản gốc và bản chụp để phục vụ quá trình đánh giá.

1.4. Đánh giá tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại Mục 2, phần I của Phụ lục.

Các nhà đầu tư đáp ứng về tư cách hợp lệ sẽ được tiếp tục xem xét, đánh giá về năng lực, kinh nghiệm.

2. Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thông qua phương pháp đánh giá tiêu chí đạt hay không đạt.

Tiêu chí đánh giá

STT	Tiêu chí đánh giá về năng lực, kinh nghiệm	Đạt/ Không đạt	Yêu cầu tối thiểu
I. Năng lực tài chính			
1	Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm	Đạt	Giá trị tài sản ròng bình quân trong 03 năm (2017, 2018, 2019) $\geq$ 20% tổng mức đầu tư của Dự án
2	Vốn chủ sở hữu	Đạt	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư $\geq$ 20% tổng mức đầu tư do mình đề xuất
3	Khả năng huy động vốn vay để thực hiện dự án không thấp hơn tổng mức đầu tư dự án trừ đi phần vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.	Đạt	Có văn bản cam kết tín dụng của các tổ chức tín dụng, ngân hàng còn giá trị

II	Kinh nghiệm của nhà đầu tư		
1	Số lượng dự án mà Nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia theo yêu cầu.	Đạt	Số lượng dự án tối thiểu phải bằng 02 (hai)

3. Phương thức lựa chọn Nhà đầu tư

Về đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư: Thành lập Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư tổ chức đánh giá theo tiêu chí đạt hay không đạt. Nhà đầu tư đạt tất cả các tiêu chí ở trên được đánh giá là “Đáp ứng yêu cầu” thực hiện dự án đầu tư. Căn cứ kết quả đánh giá nói trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng) trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên “Đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo Điểm a, Khoản 3, Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư “Đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo Điểm b, Khoản 3 Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

Việc tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư “Đáp ứng yêu cầu” tại các Điểm a, Điểm b nói trên tuân thủ theo các hướng dẫn tại các điều khoản tại Chương IV, V của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

III. Các biểu mẫu

Mẫu số 01: Đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Mẫu số 02: Giấy uỷ quyền

Mẫu số 03: Thoả thuận liên danh sơ bộ

Mẫu số 04: Thông tin về nhà đầu tư

Mẫu số 05: Các đối tác cùng thực hiện dự án

Mẫu số 06: Năng lực tài chính của nhà đầu tư

Mẫu số 07: Cam kết huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư

Mẫu số 08: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự

Mẫu số 01
VĂN BẢN ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT⁽¹⁾
(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

Kính gửi: _____

Sau khi nghiên cứu yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, (bao gồm văn bản sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư, nếu có), chúng tôi, ____ [*ghi tên nhà đầu tư*], bày tỏ sự quan tâm tới dự án ____ [*ghi tên dự án*].

Nếu được đánh giá là đáp ứng yêu cầu, chúng tôi sẽ tham gia các bước tiếp theo của dự án ____ [*ghi tên dự án*].

Chúng tôi cam kết các thông tin kê khai trong hồ sơ này là chính xác, trung thực.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư⁽²⁾
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư lưu ý ghi đầy đủ và chính xác các thông tin về tên nhà đầu tư, tên dự án.

(2) Trường hợp đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư ủy quyền cho cấp dưới ký đơn đề xuất thì phải gửi kèm theo Giấy ủy quyền theo Mẫu số 02 của Văn bản này; trường hợp tại Điều lệ công ty hoặc tại các tài liệu khác liên quan có phân công trách nhiệm cho cấp dưới ký đơn đề xuất thì phải gửi kèm theo bản chụp của các văn bản này.

Mẫu số 02
GIẤY ỦY QUYỀN ⁽¹⁾

Hôm nay, ngày ____ tháng ____ năm ____, tại ____

Tôi là ____ [ghi tên, số CMND hoặc số hộ chiếu, chức danh của người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư], là người đại diện theo pháp Luật của ____ [ghi tên nhà đầu tư] có địa chỉ tại ____ [ghi địa chỉ của nhà đầu tư], bằng văn bản này ủy quyền cho: ____ [ghi tên, số CMND hoặc số hộ chiếu, chức danh của người được ủy quyền] thực hiện các công việc sau đây trong quá trình tham gia đề xuất thực hiện dự án ____ [ghi tên dự án] do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La công bố.

[- Ký đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Bên mời thầu trong quá trình đề xuất thực hiện dự án;

- Các công việc khác [ghi rõ nội dung các công việc (nếu có)].⁽²⁾

Người được ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của ____ [ghi tên nhà đầu tư]. ____ [ghi tên người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư] chịu trách nhiệm hoàn toàn về những công việc do ____ [ghi tên người được ủy quyền] thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy ủy quyền có hiệu lực kể từ ngày ____ đến ngày ____ ⁽³⁾. Giấy ủy quyền này được lập thành ____ bản có giá trị pháp lý như nhau. Người ủy quyền giữ ____ bản. Người được ủy quyền giữ ____ bản. Đính kèm theo bản gốc của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án một (01) bản gốc.

Người được ủy quyền

[Ghi tên, chức danh, ký tên và
đóng dấu (nếu có)]

Người ủy quyền

[Ghi tên người đại diện theo pháp Luật
của nhà đầu tư, chức danh, ký tên và
đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Trường hợp ủy quyền thì bản gốc giấy ủy quyền phải được gửi kèm theo hồ sơ đề xuất thực hiện dự án. Việc ủy quyền của người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư cho cấp phó, cấp dưới, giám đốc chi nhánh, người đứng đầu văn phòng đại diện của nhà đầu tư để thay mặt cho người đại diện theo pháp Luật của nhà đầu tư thực hiện một hoặc nhiều nội dung công việc nêu trên đây. Việc sử dụng con dấu trong trường hợp được ủy quyền có thể là dấu của nhà đầu tư, hoặc dấu của đơn vị mà cá nhân liên quan được ủy quyền. Người được ủy quyền không được tiếp tục ủy quyền cho người khác.

(2) Phạm vi ủy quyền bao gồm một hoặc nhiều công việc nêu trên.

(3) Ghi ngày có hiệu lực và ngày hết hiệu lực của giấy ủy quyền phù hợp với quá trình tham dự thầu.

Mẫu số 03
THỎA THUẬN LIÊN DANH SƠ BỘ

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

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

Tên thành viên liên danh: ____ [*Ghi tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Fax:

- Email:

- Người đại diện theo pháp Luật:

- Chức vụ:

Giấy ủy quyền số ____ ngày ____ tháng ____ năm ____ (*trường hợp được ủy quyền*).

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 đề xuất thực hiện dự án ____ [*ghi 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 theo thỏa thuận*].

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 đấu thầu dự án này.

Điều 2. Phân công trách nhiệm

Các thành viên thống nhất phân công trách nhiệm để thực hiện các công việc trong quá trình đăng ký thực hiện dự án như sau:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận cho ____ [*ghi tên một thành viên*] đại diện cho liên danh để thực hiện các công việc sau (có thể Điều chỉnh, bổ sung theo thỏa thuận của các bên):

[- Ký đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Bên mời thầu trong quá trình đề xuất thực hiện dự án;

- Các công việc khác [ghi rõ nội dung các công việc (nếu có)].

2. Vai trò, trách nhiệm của các thành viên trong liên danh⁽¹⁾ [ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng thành viên trong liên danh và ghi tỷ lệ phần trăm vốn góp chủ sở hữu trong liên danh]:

STT	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	Tỷ lệ %
1	Thành viên 1 [Đứng đầu liên danh]			[tối thiểu 30%]
2	Thành viên 2			[tối thiểu 20%]
3	Thành viên 3			[tối thiểu 20%]
.....				
Tổng				100%

Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh sơ bộ

1. Thỏa thuận liên danh sơ bộ có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Thỏa thuận liên danh sơ bộ chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
 - Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;
 - Liên danh không được lựa chọn vào danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;
 - Hủy việc lựa chọn nhà đầu tư theo thông báo của Bên mời thầu;
 - Các bên hoàn thành trách nhiệm, nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý hợp đồng dự án.

Trường hợp tham gia đấu thầu, các thành viên trong liên danh sẽ tiến hành thỏa thuận đề thống nhất, hoàn thiện thỏa thuận liên danh chính thức theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Thỏa thuận liên danh này được lập thành ____ bản gốc, mỗi thành viên liên danh giữ ____ bản, nộp kèm theo bản gốc của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án một (01) bản gốc. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh⁽²⁾

[ghi tên đại diện hợp pháp của từng thành viên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh có thể là người đại diện theo pháp Luật hoặc người được người đại diện theo pháp Luật ủy quyền.

Mẫu số 04
THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ

(Địa điểm), ngày _____ tháng _____ năm _____

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

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Nhà đầu tư 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.

Mẫu số 05
CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN⁽¹⁾

STT	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]		
					

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

- (1) Trường hợp có sự tham gia của các đối tác khác thì kê khai theo Mẫu này.
- (2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án. Trường hợp khi tham dự thầu chưa xác định được cụ thể danh tính của các đối tác thì không phải kê khai vào cột này mà chỉ kê khai vào cột “vai trò tham gia”. Sau đó, nếu trúng thầu thì khi huy động các đối tác thực hiện công việc đã kê khai thì phải thông báo cho Bên mời thầu.
- (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 (nếu có).

Mẫu số 06
NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ⁽¹⁾

1. Tên nhà đầu tư/Thành viên trong liên danh:

2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên trong liên danh:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính trong vòng __ năm tài chính gần nhất⁽²⁾:

Thông tin từ Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh

STT	Nội dung	Số liệu tài chính cho __ năm gần nhất		
		Năm 1	Năm 2	Năm ...
1	Tổng tài sản			
2	Tổng nợ			
3	Giá trị tài sản ròng			
4	Tài sản ngắn hạn			
5	Nợ ngắn hạn			
6	Vốn lưu động			
7	Tổng doanh thu			
8	Lợi nhuận trước thuế			
9	Lợi nhuận sau thuế			

b) Các vụ kiện đang giải quyết trong đó nhà đầu tư là một bên đương sự⁽³⁾:

Các vụ kiện đang giải quyết			
Chọn một trong các thông tin mô tả dưới đây: ☐ Không có vụ kiện nào đang giải quyết. ☐ Dưới đây là mô tả về các vụ kiện đang giải quyết mà nhà đầu tư là một bên đương sự (hoặc mỗi thành viên của liên danh nếu là nhà đầu tư liên danh).			
Năm	Vấn đề tranh chấp	Giá trị vụ kiện đang giải quyết tính bằng VND	Tỷ lệ của giá trị vụ kiện đang giải quyết so với giá trị tài sản ròng

c) Tài liệu đính kèm

Đính kèm là bản sao các báo cáo tài chính (các bảng cân đối kế toán bao

gồm tất cả thuyết minh có liên quan, các báo cáo kết quả kinh doanh) cho _____ năm tài chính gần nhất⁽⁴⁾ và tuân thủ các Điều kiện sau:

1. Phản ánh tình hình tài chính 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.

2. Báo cáo tài chính phải hoàn chỉnh, đầy đủ nội dung theo quy định.

3. Báo cáo tài chính phải tương ứng với các kỳ kế toán đã hoàn thành, kèm theo là bản chụp được chứng thực một trong các tài liệu sau đây:

- Biên bản kiểm tra quyết toán thuế;
- Tờ khai tự quyết toán thuế (thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp) có xác nhận của cơ quan thuế về thời điểm đã nộp tờ khai;
- 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 (xác nhận số nộp cả năm) về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế;
- Báo cáo kiểm toán (nếu có);
- Các tài liệu khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

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

(2) Ghi số năm theo yêu cầu, thông thường là từ 3 đến 5 năm trước năm có thời điểm đóng thầu. Các cột tại bảng cần được mở rộng cho phù hợp với số năm quy định.

(3) Trường hợp Bên mời thầu không sử dụng tiêu chí kiện tụng đang giải quyết của nhà đầu tư thì bỏ bảng này.

(4) Trường hợp báo cáo tài chính của năm tài chính gần nhất chưa được kiểm toán, nhà đầu tư phải cung cấp một bản cam kết về nội dung này. Đồng thời, nhà đầu tư phải cung cấp Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm liền trước năm mà Báo cáo tài chính của năm đó chưa được kiểm toán.

MẪU SỐ 07
CAM KẾT HUY ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

Tôi là ____*[ghi tên]*, ____*[ghi chức vụ]*, là đại diện hợp pháp của ____*[Ghi tên nhà đầu tư/tên liên danh nhà đầu tư]*, xác nhận và cam kết rằng nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư sẽ được huy động để thực hiện dự án như sau

Vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án:	Giá trị⁽¹⁾
1.	
2.	
...	

Tài liệu kèm theo:

- Văn bản cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

- Thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang của nhà đầu tư.

- Tài liệu liên quan khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Ghi số tiền bằng số, bằng chữ theo đồng tiền dự thầu.

Mẫu số 08
KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯƠNG TỰ

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

[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	Hình thức dự án ☐ Đầu tư dự án có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại; dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh
4	Lĩnh vực đầu tư của dự án
5	Tham gia dự án với vai trò: ☐ Nhà đầu tư độc lập ☐ Thành viên liên danh nhà đầu tư ☐ Nhà thầu quản lý dự án ☐ Nhà thầu Xây dựng ☐ Nhà thầu vận hành
6	Tên Cơ quan nhà nước 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:
7	Thông tin chi tiết
7.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư
	Tiến độ thực hiện dự án ⁽¹⁾ :
	Tổng vốn đầu tư ⁽²⁾ :
	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:
7.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ thực hiện
	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]

.....

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

Nhà đầu tư phải kê khai chính xác, trung thực các thông tin về kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự; nếu Bên mời thầu phát hiện bất cứ nhà đầu tư nào kê khai không chính xác, không trung thực thì được coi là hành vi “gian lận” và sẽ bị xử phạt theo quy định.