

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày

tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư
đăng ký thực hiện Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013; Luật số 03 năm 2022 về Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 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-KBĐT ngày 16/11/2021 của 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; Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/5/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải, khai thác cơ sở dữ liệu về PPP và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Sơn La số 3005/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 ban hành Quy định một số nội dung cụ thể và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong quản lý, thực hiện các dự án đầu tư do cấp tỉnh quản lý; số 131/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2022 của UBND tỉnh Sơn La quy định một số nội dung về thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị sử dụng vốn khác trên địa bàn tỉnh Sơn La thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án số 2 Khu đô thị Hồ tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La,

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 12/TTr-SKHĐT ngày 10/01/2024 và Báo cáo số 46/BC-SKHĐT ngày 29/01/2024; Kết quả biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh tại Báo cáo số 23/BC-VPUB ngày 26/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với các nội dung chi tiết kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Công bố danh mục dự án sử dụng đất với các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và điểm b khoản 1 Điều 10 Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; đồng thời xác định thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đảm bảo thời gian theo quy định (*bảo đảm tối thiểu là 30 ngày, kể từ ngày E-YCSBNLKN được đăng tải theo quy định tại Mục 1 Chương I Phụ lục 4 Mẫu Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT*).

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, các đơn vị liên quan tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

2. Các sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an tỉnh, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị có liên quan: Có trách nhiệm tham gia ý kiến đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh Sơn La.

3. Trung tâm Thông tin tỉnh: đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án; Thông báo mời quan tâm lên cổng thông tin điện tử tỉnh theo quy định tại khoản 5, Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định hiện hành.

4. UBND thành phố Sơn La:

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Trong bước tiếp theo, tiếp tục rà soát sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án cho phù hợp với thời điểm xác định.

- Thực hiện các nội dung khác theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Sơn La.

5. Các sở, ngành, cơ quan, đơn vị chủ động rà soát các nội dung của dự án có liên quan đến lĩnh vực quản lý. Trường hợp trong quá trình thực hiện pháp luật có nội dung thay đổi hoặc phát hiện dự án có nội dung chưa phù hợp, kịp thời tham mưu báo cáo UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư để xem xét, xử lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Lao động - Thương binh và Xã hội; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thể tỉnh; Giám đốc Trung tâm Thông tin tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Giang26b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hồng Minh

YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ
ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số _____/QĐ-UBND ngày _____/02/2024 của UBND tỉnh)

Số E-TBMQT (trên Hệ thống): _____

Dự án (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống): Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La tại Phường Chiềng An, phường Chiềng Lè, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

Phát hành ngày (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống): _____

Ban hành kèm theo Quyết định (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống): _____

Chương I
CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Nội dung mời quan tâm

1.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La (sau đây gọi tắt là Sở KH&ĐT) mời Nhà đầu tư nộp E-HSĐKTHDA cho Dự án số 2 Khu đô thị Hồ tuổi trẻ, thành phố Sơn La.

1.2. Thông tin về dự án: Theo Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La và cập nhật cụ thể một số nội dung để phù hợp với nội dung theo quy định tại Phụ lục 4 kèm theo Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT, gồm các nội dung cụ thể như sau:

1.2.1. Mục tiêu đầu tư của dự án:

- Thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao các tiêu chí đô thị loại II và hướng tới các tiêu chí đô thị loại I, cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sơn La đến năm 2045, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 24/5/2022, số 1125/QĐ-UBND ngày 26/6/2023, số 724/QĐ-UBND ngày 22/4/2021).

- Xây dựng hình thành khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân; kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các công trình lân cận; kết nối với các dự án đang được đầu tư xây dựng; tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, quản lý đất đai, trật tự xây dựng đô thị; huy động nguồn lực ngoài ngân sách đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị, xã hội.

1.2.2. Quy mô đầu tư của dự án

- Quy mô dân số: 1.100 người.

- Tổng diện tích dự án khoảng 72.126m² (7.213 ha), trong đó:

a) *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*: Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với tổng diện tích 27.086,6m² (gồm các hạng mục: công trình giao thông; công trình cấp nước, thoát nước mặt, nước thải; điện, thông tin liên lạc,...; mặt nước và bãi đỗ xe):

- Đất bãi đỗ xe với diện tích: 1.218,7m² thuộc lô đất P9-5; đất mặt nước với diện tích 1.755,7m² thuộc lô MN8-2; đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 24.112,2m²;

- Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. Đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

b) *Hệ thống hạ tầng xã hội*

- Đất cây xanh với diện tích 9.727,84m² thuộc các lô đất CX8-7, CX8-8, CX8-9, CX9-10, CX9-11: Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để đầu tư xây dựng và bàn giao lại cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

- Đất Nhà văn hóa (592,3m²) thuộc lô đất CC9-1A và đất trường Mầm non (1.768,5m²) thuộc lô đất GD9-1A: Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện san nền và bàn giao lại cho Nhà nước sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

c) *Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô*

Tổng số lô đất ở là 198 lô (166 lô đất ở liền kề, 32 lô đất ở biệt thự) với tổng diện tích là 23.237,5 m², trong đó:

- Nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 96 căn/198 lô đất ở (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định) với tổng diện tích là 14.012m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 39.939m², cụ thể:

+ Số nhà ở liền kề là 64 căn/166 lô giáp kề suối Nậm La thuộc các lô OC8-10A (06 căn), OC8-11A (06 căn), OC8-12 (05 căn), OC8-13 (05 căn), OC9-14 (06 căn), OC9-15 (06 căn), OC9-16 (07 căn), OC9-17 (07 căn), OC9-18 (07 căn), OC9-19 (09 lô căn) với tổng diện tích: 6.460m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 24.534,0m²; mật độ xây dựng tối đa: 78% đến 100%; số tầng cao tối đa: 04 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,12 lần đến 4 lần;

+ Số nhà ở biệt thự là 32 lô/32 lô thuộc các lô OT-1 (16 căn) và OT-2 (16 căn) với tổng diện tích: 7.551,5m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 15.405,0m²; mật độ xây dựng tối đa: 68%; số tầng cao tối đa: 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,04 lần.

- Đối với 102 lô/166 lô đất ở liền kề còn lại với diện tích 9.225,5m²: Nhà đầu tư trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

d) Diện tích đất dành để phát triển nhà ở xã hội:

- Diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 9.713m², bao gồm: Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội với diện tích 6.098m² (*trương đương 20,78% tổng diện tích đất ở của dự án*) thuộc các lô OC8-4, OC8-5, OC8-6 và OC8-7; đất cây xanh thuộc lô CX8-9 với diện tích 255m² và đất công trình hạ tầng kỹ thuật với diện tích 3.360m².

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và san nền diện tích đất của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nêu trên trước khi bàn giao cho Nhà nước quản lý tuân thủ quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ đảm bảo đúng quy hoạch, chất lượng công trình và không thất thoát, lãng phí.

1.2.3. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m₁): 319 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba trăm mười chín tỷ đồng).

1.2.4. Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m₂): 63,5 tỷ đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng).

1.2.5. Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (51.406 m²): 3,5 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

1.2.6. Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho nhà nước cũng như chấp hành các quy định pháp luật khác có liên quan. Thực hiện quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa theo Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Điều 5a Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị quyết số 06/2016/NQ-HĐND ngày 04/8/2016 của HĐND tỉnh về thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước sang mục đích phi nông nghiệp; Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh quy định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Sơn La.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có phương án phối hợp với chính quyền địa phương về bóc tách, sử dụng tầng đất mặt phù hợp với nội dung quy định tại Điều 14 Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ về quy định về việc bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước.

- Nhà đầu tư được lựa chọn ứng vốn cho chính quyền địa phương để tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án. Nhà đầu tư căn cứ vào tiến độ ghi trong hợp đồng thực hiện dự án đã ký kết để xin giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thực hiện dự án đối với phần diện tích đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng.

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở là 198 lô (166 lô đất ở liền kề, 32 lô đất ở biệt thự) với tổng diện tích là 23.237,5 m²,

trong đó:

- Nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 96 căn/198 lô đất ở (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định) với tổng diện tích là 14.012m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 39.939m², cụ thể:

+ Số nhà ở liền kề là 64 căn/166 lô giáp kề suối Nậm La thuộc các lô OC8-10A (06 căn), OC8-11A (06 căn), OC8-12 (05 căn), OC8-13 (05 căn), OC9-14 (06 căn), OC9-15 (06 căn), OC9-16 (07 căn), OC9-17 (07 căn), OC9-18 (07 căn), OC9-19 (09 lô căn) với tổng diện tích: 6.460m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 24.534,0m²; mật độ xây dựng tối đa: 78% đến 100%; số tầng cao tối đa: 04 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,12 lần đến 4 lần;

+ Số nhà ở biệt thự là 32 lô/32 lô thuộc các lô OT-1 (16 căn) và OT-2 (16 căn) với tổng diện tích: 7.551,5m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 15.405,0m²; mật độ xây dựng tối đa: 68%; số tầng cao tối đa: 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,04 lần.

- Đối với 102 lô/166 lô đất ở liền kề còn lại với diện tích 9.225,5m²: Nhà đầu tư trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 9.713m², bao gồm: Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội với diện tích 6.098m² (tương đương 20,78% tổng diện tích đất ở của dự án) thuộc các lô OC8-4, OC8-5, OC8-6 và OC8-7; đất xây xanh thuộc lô CX8-9 với diện tích 255m² và đất công trình hạ tầng kỹ thuật với diện tích 3.360m².

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và san nền diện tích đất của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nêu trên trước khi bàn giao cho Nhà nước quản lý tuân thủ quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ đảm bảo đúng quy hoạch, chất lượng công trình và không thất thoát, lãng phí.

1.2.7. Thời hạn, tiến độ đầu tư

- Thời hạn hoạt động của dự án: 07 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất). Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, khi đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật, Nhà đầu tư được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

+ Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: 09 tháng.

+ Thời gian bồi thường, GPMB; lập, thẩm định, phê duyệt dự án: 09 tháng.

+ Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: 30 tháng (trong đó: thời

gian thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 18 tháng; thời gian xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở 12 tháng).

+ Thời gian kinh doanh bất động sản: Không quá 48 tháng kể từ ngày đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

+ Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: theo tiến độ triển khai dự án.

1.2.8. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Chiềng An và phường Chiềng Lè, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

1.2.9. Diện tích khu đất: 72.126m².

1.2.10. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng, hình thành khu đô thị mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở. Trong đó, bao gồm Đất ở; Đất dịch vụ thương mại; Đất công trình công cộng; Đất công viên; Đất cây xanh - TDTT; Đất mặt nước, mặt suối; Đất bãi đỗ xe; Đất giao thông nội bộ.

1.2.11. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 22/4/2021; số 1125/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 của UBND tỉnh Sơn La).

TT	Danh mục sử dụng đất (Ký hiệu)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao công trình (m)	Diện tích sàn (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số thửa	Chức năng sử dụng đất
I	Đất ở thương mại	23.237,5	32,2%		20.494,54		39.939		198	
	Đất ở mật độ cao (liền kề)	15.686	21,7%		15.360		24.534		166	
1	OC8-2A	480,00		100	480	4		4,0	5	Đất ở mới
2	OC8-3	1.372,00		100	1.372	4		4,0	15	Đất ở mới
3	OC9-6	1.274,00		100	1.274	4		4,0	16	Đất ở mới
4	OC9-7	1.124,00		100	1.124	4		4,0	14	Đất ở mới
5	OC8-10A	742,00		78	579	4	2.315	3,12	6	Đất ở mới
6	OC8-10B	742,00		100	742	4		4,0	8	Đất ở mới
7	OC8-11A	742,00		78	579	4	2.315	3,12	6	Đất ở mới
8	OC8-11B	742,00		100	742	4		4,0	8	Đất ở mới
9	OC8-12	1.004,00		100	1.004	4	2.008	4,0	10	Đất ở mới
10	OC8-13	1.004,00		100	1.004	4	2.008	4,0	10	Đất ở mới
11	OC9-14	1.184,00		100	1.184	4	2.368	4,0	12	Đất ở mới
12	OC9-15	1.184,00		100	1.184	4	2.368	4,0	12	Đất ở mới
13	OC9-16	1.304,00		100	1.304	4	2.608	4,0	14	Đất ở mới
14	OC9-17	1.304,00		100	1.304	4	2.608	4,0	14	Đất ở mới
15	OC9-18	652,00		100	652	4	2.608	4,0	7	Đất ở mới
16	OC9-19	832,00		100	832	4	3.328	4,0	9	Đất ở mới

TT	Danh mục sử dụng đất (Ký hiệu)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao công trình (m)	Diện tích sàn (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số thửa	Chức năng sử dụng đất
	Đất ở mật độ thấp (biệt thự)	7.551,50	10,5%		5.135		15.405		32	
1	OT8-1	3.767,50		68	2.562	3	7.686	2,04	16	Đất ở mới
2	OT8-2	3.784,00		68	2.573	3	7.719	2,04	16	Đất ở mới
II	Đất nhà ở xã hội	9.713,00	13,5%		6.098		-		-	
1	OC8-4	1.124,00		100	1.124					Đất ở mới
2	OC8-5	974,00		100	974					Đất ở mới
3	OC8-6	1.760,00		100	1.760					Đất ở mới
4	OC8-7	2.240,00		100	2.240					Đất ở mới
5	Đất giao thông nội bộ	3.360,00								Đường giao thông nội bộ
6	Đất cây xanh	255,00								Cây xanh
III	Đất công trình công cộng	2.360,80	3,3%		237		474			
1	Đất nhà văn hóa	592,30		40	237	2,0	474	0,8		Nhà văn hoá

TT	Danh mục sử dụng đất (Ký hiệu)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao công trình (m)	Diện tích sàn (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số thửa	Chức năng sử dụng đất
2	Đất trường mầm non	1.768,50		40	707	2,0	1.415	0,8		Trường mầm non
IV	Đất cây xanh	9.727,84	13,5%							
1	CX8-7	4.025,60								Cây xanh
2	CX8-8	322,74								Cây xanh
3	CX8-9	1.022,00								Cây xanh
4	CX9-10	3.176,90								Cây xanh
5	CX9-11	1.180,60								Cây xanh
V	Đất mặt nước, suối	1.755,70	2,4%							
1	MN8-2	1.755,70								Suối
VI	Đất bãi đỗ xe+HTKT	1.218,70	1,7%							
1	P9-5	1.218,70								Bãi đỗ xe
VII	Đường giao thông nội bộ	24.112,20	33,4%							
1	Giao thông	24.112,20								Đường giao thông nội bộ
	Tổng diện tích	72.125,74	100%							

1.2.12. Hiện trạng khu đất: Tổng diện tích sử dụng đất khu vực dự án: 72.126m² (khu đất chưa thực hiện bồi thường, GPMB), trong đó:

- Đất ở hiện trạng không tập trung: 300,0m²;
- Đất trồng lúa: 51.406 m²;
- Đất ao nuôi trồng thủy sản: 10.437 m²;
- Đất khác (đường dân sinh, thủy lợi, dịch vụ): 9.982m².

1.2.13. Các thông tin khác về dự án: Không.

1.2.14. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ E-HSĐKTHDA: _____

Mục 2. Nội dung E-YCSBNLKN

E-YCSBNLKN 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 E-YCSBNLKN

3.1. Trường hợp nhà đầu tư muốn được làm rõ E-YCSBNLKN, nhà đầu tư phải gửi đề nghị làm rõ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La _____ [trích xuất từ Hệ thống] thông qua Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA **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 _____ [trích xuất từ Hệ thống] 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 E-HSĐKTHDA**, 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 E-YCSBNLKN thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

Mục 4. Sửa đổi E-YCSBNLKN nhà đầu tư

4.1. Trường hợp sửa đổi E-YCSBNLKN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La đăng tải trên Hệ thống quyết định sửa đổi kèm theo các nội dung sửa đổi trong khoảng thời gian tối thiểu là 10 ngày trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA.

4.2. Trường hợp thời gian thông báo sửa đổi E-YCSBNLKN không đáp ứng quy định tại Mục 4.1 Chương này, Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La thực hiện gia hạn thời gian nộp E-HSĐKTHDA tương ứng. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 6.3 Chương này.

Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng

E-HSĐKTHDA và tất cả văn bản, tài liệu trao đổi giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La và nhà đầu tư liên quan đến việc mời quan tâm được viết bằng tiếng Việt đối với nhà đầu tư trong nước, tiếng Việt và tiếng Anh đối với nhà đầu tư quốc tế.

Mục 6. E-HSĐKTHDA và thời hạn nộp

6.1. E-HSĐKTHDA 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 E-HSĐKTHDA trên Hệ thống trước ____ giờ, ngày ____ tháng ____ năm ____ [trích xuất từ E-TBMT].

6.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La có thể gia hạn thời gian nộp E-HSĐKTHDA trong trường hợp sau đây:

a) Sửa đổi E-YCSBNLKN theo quy định tại Mục 4 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La thông báo trên Hệ thống;

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 Sơn La gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp E-HSĐKTHDA và thông báo trên Hệ thống. Thời gian gia hạn thực hiện theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại E-HSĐKTHDA.

Mục 7. Sửa đổi, thay thế, rút E-HSĐKTHDA

7.1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút E-HSĐKTHDA trên Hệ thống trước thời điểm hết hạn nộp E-HSĐKTHDA.

7.2. Sau thời điểm hết hạn nộp E-HSĐKTHDA, nhà đầu tư không được rút E-HSĐKTHDA đã nộp.

Mục 8. Làm rõ E-HSĐKTHDA, đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

8.1. Làm rõ E-HSĐKTHDA

Nhà đầu tư có trách nhiệm:

a) Làm rõ E-HSĐKTHDA theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư Sơn La hoặc;

b) Tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi nhà đầu tư phát hiện E-HSĐKTHDA thiếu thông tin, tài liệu về năng lực, kinh nghiệm, đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng E-HSĐKTHDA. 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 E-YCSBNLKN, E-HSĐKTHDA của nhà đầu tư và các tài liệu làm rõ E-HSĐKTHDA (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 Sơn La 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 E-YCSBNLKN, 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 cấp tỉnh xem xét, quyết định thực hiện theo một trong hai phương án như sau:

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

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp E-HSĐKTHDA nhằm tăng tính cạnh tranh. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại E-HSĐKTHDA.

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 E-YCSBNLKN.

Chương II ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ 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 E-YCSBNLKN 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

E-YCSBNLKN

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu mà nhà đầu tư phải thu xếp ⁽¹⁾ : 77,200 tỷ đồng (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ, hai trăm triệu đồng).
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 là 01 dự án loại 1. Cách xác định dự án như sau ⁽³⁾: a) Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> khu đô thị (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <u>06 năm</u> 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⁽⁴⁾ 191,250 tỷ đồng (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), tương đương 50% sơ bộ tổng mức đầu tư dự án đang xét; + Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu⁽⁵⁾ 38,600 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ sáu trăm triệu đồng), tương đương bằng 50% yêu cầu vốn chủ sở hữu dự án đang xét; b) Loại 2: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> khu đô thị (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <u>05 năm</u> trở lại đây (trước năm có

		thời điểm đóng thầu) và có giá trị tối thiểu là⁽⁶⁾ 159,500 tỷ đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi chín tỷ, năm trăm triệu đồng), tương đương 50% sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đang xét; c) Loại 3: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> khu đô thị (có nhà ở thương mại) <u>hoặc</u> dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <u>05 năm</u> trở lại đây (trước năm có thời điểm đóng thầu) của đối tác đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp với giá trị tối thiểu là⁽⁶⁾ 159,500 tỷ đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi chín tỷ năm trăm triệu đồng), tương đương 50% sơ bộ tổng chi phí thực hiện 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 năm 2022 hoặc năm 2023 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán. Trường hợp chưa có Báo cáo tài chính năm 2023 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán thì ngoài Báo cáo tài chính năm 2022 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán, nhà đầu tư nộp thêm Báo cáo tài chính giữa niên độ của năm 2023 theo quy định của pháp luật đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán. 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 loại 1 bằng 01 dự án.
- 01 dự án loại 2 bằng 0,7 dự án loại 1.
- 01 dự án loại 3 bằng 0,5 dự án loại 1.

Trường hợp tổng số lượng dự án được quy đổi nhỏ hơn 1,0 thì không được làm tròn bằng 1,0;

Trường hợp tổng số lượng dự án được quy đổi lớn hơn 1,0 thì phần thập phân được làm tròn như sau: $\geq 0,5$ làm tròn thành 1,0; $< 0,5$ làm tròn thành 0.

Lưu ý: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở (có nhà ở thương mại) hoặc khu đô thị (có nhà ở thương mại) hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ .

(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.

Lưu ý: “Trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp bản chính để đối chứng các tài liệu trên. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các thông tin đã kê khai trong hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. 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 Điều 16 Luật Đấu thầu năm 2023 và các quy định hiện hành sẽ bị loại”. “Các tài liệu thể hiện năng lực nhà đầu tư đã tham gia với tư cách là thành viên liên danh hoặc nhà thầu phụ chỉ tính giá trị phần việc do nhà đầu tư thực hiện. Không xem xét, đánh giá đối với các hợp đồng mà nhà đầu tư đã thực hiện với tư cách nhà thầu phụ do được chuyển nhượng thầu bất hợp pháp, vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 16 Luật đấu thầu năm 2023 và các quy định hiện hành”.

Chương III

BIỂU MẪU

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

MẪU SỐ 01

THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN

I. Thông tin về nhà đầu tư/thành viên liên danh⁽¹⁾

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

II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện

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

Ghi chú:

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

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

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

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

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⁾:

TT	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 gồm 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

- Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có)

- 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 (đối với Nhà đầu tư mới thành lập trong năm)

- 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)

- Báo cáo tài chính năm 2022 hoặc năm 2023 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán. Trường hợp chưa có Báo cáo tài chính năm 2023 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán thì ngoài Báo cáo tài chính năm 2022 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán, nhà đầu tư nộp thêm Báo cáo tài chính

giữa niên độ của năm 2023 theo quy định của pháp luật đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán.

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

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

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

Ghi chú:

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh

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

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

- Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;

- Có sự thay đổi thành viên liên danh. Trong trường hợp này, nếu 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.