

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

**Tên dự án: Khu dân cư Thung Ôi, thị trấn Bến Sung,
huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa**
*(Kèm theo Quyết định số 3150/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2021
của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)*

CHƯƠNG I CHỈ DẪN ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Nội dung mời quan tâm

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa (sau đây gọi tắt là Sở Kế hoạch và đầu tư) mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Khu dân cư mới Thung Ôi, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa.

2. Thông tin về dự án:

2.1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

2.2. Tên dự án: Khu dân cư mới Thung Ôi, Thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

2.3. Mục tiêu dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới Thung Ôi tại thị trấn Bến Sung hoàn chỉnh và đồng bộ theo quy hoạch được phê duyệt, phát triển đô thị và tăng giá trị quỹ đất; huy động được nguồn đầu tư ngoài Ngân sách nhà nước để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng.

2.4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất*: 66.042,9m² (không bao gồm: 7.369,1m² đất ở dân cư hiện trạng và 3.691,5m² đường Quốc lộ 45 hiện trạng trong tổng diện tích 77.103,5m² theo phạm vi quy hoạch đã được duyệt).

b) *Quy mô xây dựng*: Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Như Thanh), gồm các hạng mục:

- Hạ tầng kỹ thuật (san nền; đường giao thông; cấp điện; cấp nước; thoát nước; thoát nước thải; chất thải rắn và vệ sinh môi trường; hệ thống kè bờ sông Khe Rông);

- Xây dựng phân thô các lô nhà liền kề LK-01, 02, 03, 04, 05, biệt thự BT-01, BT-02;

- Xây dựng hoàn thiện các hạng mục công trình thuộc quỹ đất công cộng (khu cây xanh, dịch vụ; khu cây xanh).

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở*: 163 căn. Trong đó: Nhà ở liền kề 146 căn; nhà ở biệt thự 17 căn.

d) *Quy mô dân số*: khoảng 672 người.

e) *Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội*: Không.

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình Hạ tầng kỹ thuật (san nền; đường giao thông; cấp điện; cấp nước; thoát nước; thoát nước thải; chất thải rắn và vệ sinh môi trường; hệ thống kè bờ sông Khe Rông) và hạ tầng xã hội (khu cây xanh) theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành xây dựng phần thô các lô nhà liền kề LK-01, 02, 03, 04, 05, biệt thự BT-01, BT-02, xây dựng hoàn thiện các hạng mục công trình công trình dịch vụ (bể bơi, sân thể thao,...), nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng.

+ Đối với 05 lô đất dự kiến bố trí tái định cư cho các hộ dân phải di dời để phục vụ giải phóng mặt bằng dự án (thuộc lô đất ký hiệu TĐC theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt): Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân theo phương án bồi thường GPMB được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo theo quy định.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý.

2.5. Vốn đầu tư của dự án:

- Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án là 387.711.000.000 đồng. Trong đó: Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB, hỗ trợ, tái định cư là 14.593.000.000 đồng.

- Nhà đầu tư được lựa chọn huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án (trong đó, phần vốn chủ sở hữu đảm bảo tối thiểu 20%).

- Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án, việc xác định tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

2.6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*); người mua quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp Khe Rông;
- Phía Đông giáp Khe Rông;
- Phía Tây giáp dân cư hiện trạng và hành lang Quốc lộ 45;
- Phía Nam giáp Bệnh viện đa khoa huyện Như Thanh.

2.8. Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư). Dự kiến:

- Quý III/2021 đến hết quý IV/2021: Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Quý I/2022 đến hết quý II/2024: Thực hiện đầu tư và hoàn thành dự án.

2.9. Mục đích sử dụng đất: Theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt: Theo Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Như Thanh; cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch được tổng hợp theo bảng sau:

3.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO TB	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT Ở		26,122.0				33.88
A1	ĐẤT Ở CHIA LÔ	A	15,504.9	80%	2÷5	1.6÷4.0	20.11
1	KHU LK-1	A1	2,084.5	80%	2÷5	1.6÷4.0	
2	KHU LK-2	A2	3,762.0	80%	2÷5	1.6÷4.0	
3	KHU LK-3	A3	3,867.0	80%	2÷5	1.6÷4.0	
4	KHU LK-4	A4	3,867.0	80%	2÷5	1.6÷4.0	
5	KHU LK-5	A5	1,924.4	80%	2÷5	1.6÷4.0	
A2	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	B	5,057.0	60%	2÷5	1.2÷3.0	6.56
6	KHU B1	A6	3,225.6	60%	2÷5	1.2÷3.0	
7	KHU B2	A7	1,831.4	60%	2÷5	1.2÷3.0	
A3	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	C	515.0				0.67
8	KHU TĐC-1	A8	515.0	80%	2÷5	1.6÷4.0	
A4	KHU HT	HT	5,045.1				6.54
8	KHU HT-1	HT-1	1,573.4				
9	KHU HT-2	HT-2	3,471.7				
B	ĐẤT VĂN HÓA	VH	821.5				1.07
C	ĐẤT CÔNG CỘNG (CX, DỊCH VỤ)	CX	13,775.4				17.87
1	KHU CÂY XANH, DỊCH VỤ 1	CX-01	6,145.6	10%	1÷2	0.1÷0.2	
2	KHU CÂY XANH 2	CX-02	2,366.0	10%	1÷2	0.1÷0.2	
3	KHU CÂY XANH 3	CX-03	5,263.8	10%	1÷2	0.1÷0.2	
D	ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KT	GT	36,384.6				47.19

TỔNG DIỆN TÍCH TOÀN KHU:	77,103.5				100.00
---------------------------------	-----------------	--	--	--	---------------

3.2. Bảng thống kê các lô đất ở:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÍCH THƯỚC (m)	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LƯỢNG (lô)	TỔNG DT (m ²)	GHI CHÚ
A	ĐẤT Ở CHIA LÔ			146	15.504,9	
I	KHU LK-1			21	2.084,5	
1	LK-1:01 -:- LK-1:03	5*20	100,00	3	300,00	
2	LK-1:04	5*20	95,50	1	95,50	Vát 3m
3	LK-1:05	5*20	100,00	1	100,00	
4	LK-1:06	5*19	95,00	1	95,00	
5	LK-1:07	5*19.05	95,25	1	95,25	
6	LK-1:08	5*19.2	96,00	1	96,00	
7	LK-1:09	5*19.35	96,75	1	96,75	
8	LK-1:10	5*19.45	97,25	1	97,25	
9	LK-1:11	5*19.6	98,00	1	98,00	
10	LK-1:12	5*19.75	98,75	1	98,75	
11	LK-1:13	5*19.85	99,25	1	99,25	
12	LK-1:14	5*19.95	99,75	1	99,75	
13	LK-1:15	5*20.1	100,50	1	100,50	
14	LK-1:16	5*20.25	101,25	1	101,25	
15	LK-1:17	5*20.35	101,75	1	101,75	
16	LK-1:18	5*20.5	102,50	1	102,50	
17	LK-1:19	5*20.65	103,25	1	103,25	
18	LK-1:20	5*20.75	103,75	1	103,75	
19	LK-1:21	5*20.9	100,00	1	100,00	Vát 3m
II	KHU LK-2			36	3.762,00	
1	LK-2:01	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
2	LK-2:02	12*15	180,00	1	180,00	
3	LK-2:03	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
4	LK-2:04 -:- LK-2:18	5*18	90,00	15	1.350,00	
5	LK-2:19	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
6	LK-2:20	12*15	180,00	1	180,00	
7	LK-2:21	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
8	LK-2:22 -:- LK-2:36	5*18	90,00	15	1.350,00	
III	KHU LK-3			36	3.867,00	
1	LK-3:01	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
2	LK-3:02	12*15	180,00	1	180,00	

3	LK-3:03	13*15	190,50	1	190,50	Vát 3m
4	LK-3:04 :- LK-3:18	5*18	90,00	15	1.350,00	
5	LK-3:19	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
6	LK-3:20	12*15	180,00	1	180,00	
7	LK-3:21	13*15	190,50	1	190,50	Vát 3m
8	LK-3:22 :- LK-3:36	5*19	95,00	15	1.425,00	
IV	KHU LK-4			36	3.867,00	
1	LK-4:01	13*15	190,50	1	190,50	Vát 3m
2	LK-4:02	12*15	180,00	1	180,00	
3	LK-4:03	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
4	LK-4:04 :- LK-4:18	5*19	95,00	15	1.425,00	
5	LK-4:19	13*15	190,50	1	190,50	Vát 3m
6	LK-4:20	12*15	180,00	1	180,00	
7	LK-4:21	12*15	175,50	1	175,50	Vát 3m
8	LK-4:22 :- LK-4:36	5*18	90,00	15	1.350,00	
V	KHU LK-5			17	1.924,40	
1	LK-5:01	5*21.2	101,40	1	101,40	Vát 3m
2	LK-5:02	5*21.35	106,75	1	106,75	
3	LK-5:03	5*21.45	107,25	1	107,25	
4	LK-5:04	5*21.55	107,75	1	107,75	
5	LK-5:05	5*21.7	108,50	1	108,50	
6	LK-5:06	5*21.85	109,25	1	109,25	
7	LK-5:07	5*21.95	109,75	1	109,75	
8	LK-5:08	5*22.1	110,50	1	110,50	
9	LK-5:09	5*22.25	111,25	1	111,25	
10	LK-5:10	5*22.35	111,75	1	111,75	
11	LK-5:11	5*22.45	112,25	1	112,25	
12	LK-5:12	5*22.60	113,00	1	113,00	
13	LK-5:13	5*22.75	113,75	1	113,75	
14	LK-5:14	5*22.85	114,25	1	114,25	
15	LK-5:15	5*23.00	115,00	1	115,00	
16	LK-5:16	5*23.15	115,75	1	115,75	
17	LK-5:17	7.05*23.2	156,25	1	156,25	Vát 3m
B	ĐẤT Ở BIỆT THỰ			17	5.057,00	
VI	KHU B1			11	3.225,60	
1	BT-1:01 :- BT-1:02	15*18	265,50	2	531,00	Vát 3m

2	BT-1:03 -:- BT-1:09	15*18	270,00	7	1.890,00	
3	BT-1:10	18*21.6	388,80	1	388,80	
4	BT-1:11	18*23.1	415,80	1	415,80	Vát 6m
VII	KHU B2			6	1.831,4	
1	BT-2:01	15*19	280,50	1	280,50	Vát 3m
2	BT-2:02	15*19	285,00	1	285,00	
3	BT-2:03	15*16.6	249,00	1	249,00	Vát 3m
4	BT-2:04	15*19	285,00	1	285,00	
5	BT-2:05	26*27.8	361,40	1	361,40	Tam giác
6	BT-2:06	15*24.7	370,50	1	370,50	Vát 4m
C	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ			5	515,00	
1	TĐC-1:01 -:- TĐC-1:05	5*20.6	103,00	5	515,00	
D	KHU HT				5.045,10	
1	HT-1		1.573,40	1	1.573,40	
2	HT-2		3.471,70	1	3.471,70	
	TỔNG CỘNG ĐẤT Ở			168	26.122,00	

3.3. Tổ chức không gian đô thị:

- Các lô đất ở được thiết kế đồng bộ đảm bảo mỹ quan đô thị, kiến trúc cảnh quan tuyến phố và thân thiện với môi trường.
- Cây xanh bóng mát và cảnh quan được bố trí phù hợp với chức năng của khu vực. Cần được trồng các loại có tán lớn, tuổi thọ cao, ít gãy đổ.

3.4. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực đảm bảo tiêu thoát nước và không ảnh hưởng đến khu vực cư dân hiện trạng. Yêu cầu san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc nhỏ nhất là $i = 0,4\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Tây Nam thấp dần xuống Đông Bắc ra sông Khe Ròng.

+ Cao độ san nền cao nhất: +12,30m.

+ Cao độ san nền thấp nhất: +10,00m.

- Giao thông: Các tuyến đường giao thông trong khu vực được xây dựng với kết cấu áo đường đảm bảo tiêu chuẩn và có chiều rộng lộ giới khác nhau để đảm bảo tính chất sử dụng (gồm: 11,5m; 15,5m; 18,0m; 21,0m).

- Cấp điện: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 560KAV. Các tuyến đường trong khu vực được

chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W - 220V lắp trên cột thép bát giác cao 10m. Hệ thống điện chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ và được lập trình đóng cắt theo thời gian định trước.

- Cấp nước: Nguồn cấp lấy từ hệ thống cấp nước sạch trong quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh. Đầu tư xây dựng tuyến đường ống cấp nước vào các khu chức năng nối từ tuyến ống đã có đường kính D110 cấp nước cho các nhu cầu sử dụng. Nhu cầu nước cấp cho sinh hoạt trong khu vực: 185m³/ng.đêm.

- Thoát nước: Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 ~ D800. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu $H \geq 0,7m$. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60m.

- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống cống BTLT D300 đặt trên hè. Tại các khúc ngoặt, chuyển giao giữa hệ thống công và rãnh có bố trí ga thăm. Trên hệ thống công thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối. Nhu cầu thoát nước cho sinh hoạt trong khu vực: 185m³/ng.đêm.

- Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Trong các khu chức năng, khu vực cây xanh và các đường dạo bố trí các thùng rác nhỏ có nắp đậy kín đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh. Khoảng cách các thùng rác khoảng 100m/thùng. Không xây dựng trạm xử lý rác riêng cho dự án.

4. Hiện trạng khu đất: Đất chưa được bồi thường giải phóng mặt bằng trong đó: một phần là đất ở dân cư, còn chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp. Hiện tại, đang trồng cây keo và ruộng màu. Địa hình có sự chênh lệch về cao độ, hướng dốc nền từ Tây sang Đông, về phía sông Khe Rồng.

5. Các thông tin khác về dự án: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ ứng trước chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

6. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:.....giờ.....phút, ngày.....tháng.....năm 2021.

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

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

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

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

2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong khoảng thời gian tối thiểu 02 ngày làm việc trước

ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

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

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

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

Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng

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

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

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 của nhà đầu tư; các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III.

2. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước giờ phút, ngày tháng năm 2021.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa có thể gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư theo quy định tại Mục 4 Chương này, cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Mục 9 Chương này hoặc các trường hợp cần thiết khác. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nếu có) về thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

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

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 trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Mục 8. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa. Tất cả yêu cầu làm rõ và phản hồi của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

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

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

2. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, trước khi đăng tải thông tin theo quy định tại khoản 1 Mục này, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định theo một trong hai phương án sau đây:

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, pháp luật khác có liên quan theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ).

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định và sẽ được thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Sau khi gia hạn, trường hợp có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo khoản 3 Mục này. Trường hợp không có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

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 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, bao gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

CHƯƠNG II
YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	<p>Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: 77.550.000.000 đồng (<i>Bảy bảy tỷ, năm trăm năm lăm triệu đồng chẵn</i>).</p> <p>Trường hợp liên danh, 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 vốn góp 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.</p> <p>Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.</p>
2	Kinh nghiệm	<p>Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án loại 1. Cách xác định dự án như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư hoặc dự án phát triển nhà ở mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: <ul style="list-style-type: none"> + Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng: 193.860.000.000 đồng (<i>Một trăm chín ba tỷ, tám trăm sáu mươi triệu đồng chẵn</i>). + Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng: 38.775.000.000 đồng (<i>Ba tám tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn</i>). + Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong năm gần đây 05 năm trở lại đây. - Loại 2: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (hoặc khu nhà ở) hoặc dự án phát triển nhà ở hoặc xây dựng công trình giao thông ở đô thị mà nhà đầu tư đã

		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng: 89.360.000.000 đồng (Tám mươi chín tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). + Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây. - Loại 3: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (hoặc khu nhà ở) hoặc dự án phát triển nhà ở hoặc xây dựng công trình giao thông ở đô thị 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: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị phần công việc đối tác cùng thực hiện tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng: 89.360.000.000 đồng (Tám mươi chín tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). + Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây. <p>Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện.</p> <p>Các dự án/gói thầu nhà đầu tư/đối tác 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.</p>
3	Tiêu chí khác	Không áp dụng

Ghi chú:

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, năng lực tài chính của nhà đầu tư được đánh giá trên cơ sở báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối đa 28 ngày.

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 tại Chương III.

Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư = Tổng vốn chủ sở hữu - Chi phí liên quan đến kiện tụng - Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có) - Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định (Vốn chủ sở hữu dùng riêng cho phân bổ hoặc theo yêu cầu pháp lý quy định với Nhà đầu tư; Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo yêu cầu dự phòng đặc biệt cho các trường hợp có thể xảy ra; Vốn chủ sở hữu khác được cam kết sẽ hoàn lại và không dùng cho tuyên bố cổ tức,...).

- Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 tại Chương III. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất.

Đối tác cùng thực hiện dự án bao gồm: Tổ chức cung cấp tài chính; Nhà thầu xây dựng; Nhà thầu vận hành, quản lý.

Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2, 3 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1. Trường hợp số lượng dự án sau khi quy đổi không phải là số nguyên thì làm tròn như sau: Phần thập phân $\leq 0,5$ thì tính bằng 0, phần thập phân $> 0,5$ thì tính bằng 01 dự án.

- 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.

- Nhà đầu tư phải cung cấp các biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước để chứng minh việc đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, chất lượng đối với các dự án/gói thầu đã thực hiện.

(*) Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và về những thiệt hại phát sinh từ hành vi kê khai thông tin không chính xác, giả mạo nội dung hồ sơ, tài liệu trong quá trình tham gia thực hiện dự án.

CHƯƠNG III

CÁC 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

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. Tỷ lệ góp vốn trong liên danh dự kiến:

II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện

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

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này. Đồng thời, nhà đầu tư phải nộp kèm theo bản sao văn bản thỏa thuận giữa các thành viên liên danh về việc thực hiện dự án trong đó nêu rõ tỷ lệ góp vốn trong liên danh dự kiến.

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.

(* 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:**a) Tóm tắt các số liệu về tài chính ⁽²⁾:

STT	Nội dung	Giá trị
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 và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có)	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	
5	Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư	$(5) = (1) - (2) - (3) - (4)$

b) Tài liệu đính kèm

Đính kèm là tài liệu chứng minh về số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

- Bản sao báo cáo tài chính được kiểm toán trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nhà đầu tư có thể sử dụng báo cáo tài chính năm, các báo cáo tài chính giữa niên độ, báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu).

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.

- Trường hợp trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án không trùng với kỳ lập báo cáo tài chính hoặc nhà đầu tư không có báo cáo tài chính được kiểm toán trong thời gian này, nhà đầu tư phải cung cấp báo cáo tài chính được kiểm toán tại thời điểm gần nhất.

Đồng thời, nhà đầu tư phải kê khai và cung cấp tài liệu chứng minh về sự thay đổi trong các số liệu tài chính từ thời điểm có báo cáo kiểm toán đến thời điểm tham dự thầu (ví dụ như các tài liệu chứng minh việc tăng vốn chủ sở hữu).

Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về các thông tin đã kê khai. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì nhà đầu tư sẽ bị xử lý theo quy định.

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, nhà đầu tư phải nộp báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối đa 28 ngày.

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 phải kê khai trung thực thông tin theo yêu cầu; đồng thời, phải cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan theo yêu cầu của Sở KH&ĐT trong quá trình đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯƠNG TỰ⁽¹⁾

(Địa điểm), ngày ___ tháng ___ năm ___

*[Nhà đầu tư liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo yêu cầu]*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: <input type="checkbox"/> Nhà đầu tư độc lập <input type="checkbox"/> Thành viên liên danh <input type="checkbox"/> Nhà thầu chính
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/thành viên liên danh
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án ⁽²⁾ :
	Tổng mức 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
	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*]

...

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

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

Ghi chú:

(1) Yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này có thể được điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với yêu cầu sơ bộ về năng lực 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)...

(*) Nhà đầu tư phải kê khai trung thực thông tin theo yêu cầu; đồng thời, phải cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan theo yêu cầu của Sở KH&ĐT trong quá trình đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.