

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế

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 Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
Căn cứ Quyết định số 86/2009/QĐ-TTg ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế;
Căn cứ Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;
Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành danh mục dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2017 – 2018 và định hướng đến năm 2020;
Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung dự án phát triển nhà ở xã hội vào danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
Căn cứ Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2019 của*

UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã Hương Thủy;

Căn cứ Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung, công bố thông tin dự án thuộc danh mục dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2020: Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B và các dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1, XH6 thuộc Khu E – Đô thị An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 25/2020/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét Tờ trình số 1532/TTr-SXD ngày 01/6/2020 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1986/TTr-SKHĐT ngày 03 tháng 7 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội tại khu đất XH1, thuộc Khu B – Khu Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Mục tiêu đầu tư: Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương được thực hiện nhằm các mục tiêu: Xây dựng khu chung cư cao tầng, đáp ứng đầy đủ các tiện ích xã hội cho người có thu nhập thấp; giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3. Quy mô đầu tư: Diện tích khu đất khoảng: 18.551m²; diện tích xây dựng tối đa: 7.420 m²; diện tích sàn xây dựng tối đa: 133.567 m² (Xây dựng khoảng trên 1.400 căn hộ nhà ở xã hội và khoảng 280 căn hộ thương mại).

4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 920 tỷ đồng (số liệu lấy theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư): Khoảng 916 tỷ đồng.

- Nhà đầu tư phải hoàn trả chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư cho nhà nước khoảng 04 tỷ đồng.

5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn: Vốn tự có của nhà đầu tư và vốn của nhà đầu tư huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất có ký hiệu XH1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, thuộc địa bàn xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy. Ranh giới dự án như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 60m;
- Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 15,5m;
- Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 19,5m;
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 15,5m.

7. Tiến độ đầu tư: Thời gian thực hiện dự án không quá 36 tháng; trong đó, thời gian xây dựng 24 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng.

8. Thời hạn giao đất/thuê đất: Đáp ứng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

9. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội.

10. Hiện trạng khu đất: Đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

11. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc xây dựng: Căn cứ Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 04/11/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, quy mô, quy hoạch, kiến trúc xây dựng được quy định cụ thể như sau:

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu XH1): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao 12÷18 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch có lộ giới 60m; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường còn lại.

- Về kiến trúc, xây dựng: Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định; phong cách kiến trúc hiện đại và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương, kết hợp với nhiều không gian xanh.

- Về quy mô, tiện ích: Quy mô dự án đáp ứng được đầy đủ các không gian tiện ích (công viên cây xanh, khu vui chơi trẻ em, gia đình, sinh hoạt cộng đồng...). Khuyến khích các tiện ích của dự án đảm bảo cao hơn các tiêu chuẩn hiện hành.

- Bố trí tối thiểu 20% diện tích đất xây dựng chung cư để sử dụng vào mục đích đất cây xanh.

- Thiết kế các vị trí không gian phơi đồ ẩn trong công trình, không ảnh hưởng đến mặt đứng công trình và cảnh quan chung khu vực.

- Diện tích bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng theo các quy định hiện hành.

- Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự

án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 9, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Bộ Xây dựng.

12. Yêu cầu về phương án kiến trúc và năng lực vận hành:

- Nhà đầu tư phải có phương án kiến trúc đảm bảo sự hài hòa với các công trình xung quanh, tôn trọng yếu tố cảnh quan khu vực lân cận. Phương án kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các thủ tục về đầu tư xây dựng.

- Có phương án quản lý, khai thác và vận hành dự án phù hợp, chứng minh được tính khả thi.

13. Yêu cầu môi trường, an toàn:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh.

14. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Sau 30 ngày kể từ ngày công bố danh mục dự án trên Hệ thống thông tin đấu thầu Quốc gia.

15. Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Văn phòng, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Địa chỉ: 07 đường Tôn Đức Thắng, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Điện thoại: 0234-3822538; Fax: 0234-3821264.

16. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư:

- Về năng lực:

+ Về năng lực tài chính: Công ty không có lỗ lũy kế trong 2 năm gần đây.

+ Về năng lực quản lý, kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ: Có các giải pháp kiến trúc, kỹ thuật hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tận dụng ánh sáng và thông gió tự nhiên góp phần tiết kiệm chi phí tài nguyên (năng lượng, nước), giảm khí thải nhà kính, hiện đại, phù hợp và tương xứng với trung tâm khu đô

thị mới (đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500); có giải pháp bảo vệ môi trường, giải pháp đảm bảo an toàn lao động trong quá trình triển khai và vận hành dự án.

- Về kinh nghiệm:

Do vị trí dự án nằm tại trung tâm Khu đô thị mới An Vân Dương, bên cạnh công viên, các dự án phát triển nhà ở thương mại đã và đang triển khai xây dựng và dự án tiếp giáp tuyến đường có lộ giới 60m; vì vậy, để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; kiến trúc; cảnh quan của khu vực; tránh ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và vấn đề an toàn giao thông, yêu cầu Nhà đầu tư phải có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm để tổ chức thi công và quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Đối với trường hợp nhà đầu tư độc lập: Nhà đầu tư phải đã thực hiện từ một dự án đầu tư xây dựng chung cư thương mại hoặc chung cư Nhà ở xã hội đã đưa vào vận hành, khai thác; đã chuyển giao kinh phí bảo trì (được xác nhận); có quy mô và tổng mức đầu tư mỗi dự án trên 80% tổng mức đầu tư của dự án đang kêu gọi đầu tư.

+ Đối với trường hợp liên danh, liên kết các nhà đầu tư: Yêu cầu tổng năng lực của Nhà đầu tư phải đã thực hiện từ một dự án đầu tư xây dựng chung cư thương mại hoặc chung cư Nhà ở xã hội đã đưa vào vận hành, khai thác; đã chuyển giao kinh phí bảo trì (được xác nhận); có quy mô và có tổng mức đầu tư mỗi dự án trên 80% tổng mức đầu tư của dự án đang kêu gọi đầu tư.

- ***Yêu cầu khác:***

+ Về giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua: Ưu tiên lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất giá bán, cho thuê, cho thuê mua thấp hơn (tiêu chí này được đánh giá tại hồ sơ mời thầu).

+ Về tiến độ: hợp lý nhất và có cam kết về tiến độ thực hiện dự án.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

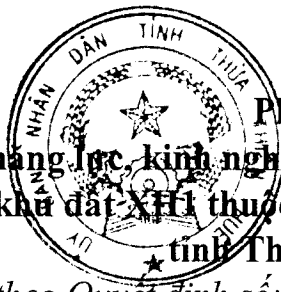
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.



CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ



PHỤ LỤC

**Yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án
Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương,
tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1750/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Chương I CHỈ DẪN ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Nội dung mời quan tâm

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế

2. Thông tin về dự án:

2.1. Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội tại khu đất XH1, thuộc Khu B – Khu Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.2. Mục tiêu đầu tư: Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất XH1 thuộc Khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương được thực hiện nhằm các mục tiêu: Xây dựng khu chung cư cao tầng, đáp ứng đầy đủ các tiện ích xã hội cho người có thu nhập thấp; giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

2.3. Quy mô đầu tư: Diện tích khu đất khoảng: 18.551m²; diện tích xây dựng tối đa: 7.420 m²; diện tích sàn xây dựng tối đa: 133.567 m² (Xây dựng khoảng trên 1.400 căn hộ nhà ở xã hội và khoảng 280 căn hộ thương mại).

2.4. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 920 tỷ đồng (số liệu lấy theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư): Khoảng 916 tỷ đồng.

- Nhà đầu tư phải hoàn trả chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư cho nhà nước khoảng 04 tỷ đồng.

2.5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn: Vốn tự có của nhà đầu tư và vốn của nhà đầu tư huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

2.6. Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất có ký hiệu XH1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, thuộc địa bàn xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy. Ranh giới dự án như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 60m;
- Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 15,5m;
- Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 19,5m;
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 15,5m.

2.7. Tiến độ đầu tư: Thời gian thực hiện dự án không quá 36 tháng; trong đó,

thời gian xây dựng 24 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng.

2.8. Thời hạn giao đất/thuê đất: Đáp ứng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2.9. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội.

2.10. Hiện trạng khu đất: Đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

2.11. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc xây dựng: Căn cứ Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 04/11/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, quy mô, quy hoạch, kiến trúc xây dựng được quy định cụ thể như sau:

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu XH1): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao 12÷18 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch có lộ giới 60m; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường còn lại.

- Về kiến trúc, xây dựng: Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định; phong cách kiến trúc hiện đại và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương, kết hợp với nhiều không gian xanh.

- Về quy mô, tiện ích: Quy mô dự án đáp ứng được đầy đủ các không gian tiện ích (công viên cây xanh, khu vui chơi trẻ em, gia đình, sinh hoạt cộng đồng...). Khuyến khích các tiện ích của dự án đảm bảo cao hơn các tiêu chuẩn hiện hành.

- Bố trí tối thiểu 20% diện tích đất xây dựng chung cư để sử dụng vào mục đích đất cây xanh.

- Thiết kế các vị trí không gian phơi đồ ẩn trong công trình, không ảnh hưởng đến mặt đứng công trình và cảnh quan chung khu vực.

- Diện tích bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng theo các quy định hiện hành.

- Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 9, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Bộ Xây dựng.

2.12. Yêu cầu về phương án kiến trúc và năng lực vận hành:

- Nhà đầu tư phải có phương án kiến trúc đảm bảo sự hài hòa với các công trình xung quanh, tôn trọng yếu tố cảnh quan khu vực lân cận. Phương án kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các thủ tục về đầu tư xây dựng.

- Có phương án quản lý, khai thác và vận hành dự án phù hợp, chứng minh được tính khả thi.

2.13. Yêu cầu môi trường, an toàn:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh.

2.14. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Sau 30 ngày kể từ ngày công bố danh mục dự án trên Hệ thống thông mạng đấu thầu Quốc gia.

2.15. Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Văn phòng, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Địa chỉ: 07 đường Tôn Đức Thắng, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Điện thoại: 0234-3822538; Fax: 0234-3821264.

Mục 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 là UBND tỉnh, Cơ quan đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án là Sở Kế hoạch và Đầu tư, bên mời thầu là Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 của Luật Đấu thầu và Điều 2 Nghị định 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. Có vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng và có đủ vốn để ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% tổng mức đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

2.8. Có vốn thuộc chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng mức

đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; trường hợp liên danh, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định bằng tổng năng lực, kinh nghiệm của các thành viên liên danh; nhà đầu tư đứng đầu liên doanh 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.

2.9. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Mục 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 phải đăng tải nội dung làm rõ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia 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 tỉnh Thừa Thiên Huế 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. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm thì Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế sẽ tiến hành sửa đổi theo quy định tại Mục 4 Chương này.

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

Trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế 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) trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 15 ngày. Tài liệu này là một phần của yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư.

Mục 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.

Mục 6. Ngôn ngữ sử dụng

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án cũng như tất cả các thư từ và tài liệu trao đổi giữa nhà đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư được viết bằng: nhà đầu tư có thể lựa chọn tiếng Anh hoặc tiếng Việt để lập hồ sơ đăng ký thực hiện dự án căn cứ vào nội dung của bản hồ sơ công bố bằng tiếng Anh.

Các tài liệu và tư liệu bổ trợ trong hồ sơ đăng ký thực hiện dự án có thể được viết bằng ngôn ngữ khác đồng thời kèm theo bản dịch sang: ngôn ngữ mà nhà đầu tư lựa chọn để lập đăng ký thực hiện dự án. Trường hợp thiếu bản dịch, nếu cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế có thể yêu cầu nhà đầu tư bổ sung.

Mục 7. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thời hạn nộp

7.1. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III.

7.2. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo địa chỉ Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế trước ____ giờ, ngày __ tháng __ năm 2020.

7.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế có thể gia hạn thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư

hoặc khi sửa đổi yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư theo Mục 4 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế sẽ thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và trên Trang thông tin mời thầu của tỉnh Thừa Thiên Huế tại địa chỉ: <http://dauthau.thuathienhue.gov.vn>.

Mục 8. Sửa đổi, thay thế hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

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 cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại Mục 7 Chương này.

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

Mục 9. Đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

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

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

a) Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại Mục 7.2 Chương này.

b) Kiểm tra các thành phần của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu tại Mục 7.1 Chương này.

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

9.2. Đánh giá tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại Mục 2 Chương này.

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

9.3. Đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo quy định tại Chương II.

Mục 10. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

1. Sau khi nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế. Tất cả yêu cầu làm rõ và phản hồi của nhà đầu tư phải được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2. Trong yêu cầu làm rõ của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế phải quy định thời hạn làm rõ của nhà đầu tư. Trường hợp quá thời hạn làm rõ mà không nhận được văn bản làm rõ, hoặc nội dung làm rõ không đáp ứng được yêu cầu thì Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế sẽ đánh giá theo thông tin nêu tại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp.

3. Trường hợp sau khi hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, nhà đầu tư phát hiện hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thiếu các tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm thì nhà đầu tư được nộp bổ sung các tài liệu này trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày đóng thầu để làm rõ về tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm của mình. Các tài liệu bổ sung, làm rõ về tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm được coi là một phần của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Mục 11. Thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư

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 Thừa Thiên Huế sẽ đăng tải thông tin trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, trên Trang thông tin mời thầu của tỉnh Thừa Thiên Huế tại địa chỉ: <http://dauthau.thuathienhue.gov.vn>, đồng thời gửi văn bản thông báo kết quả tới các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

CHƯƠNG II. QUY TRÌNH VÀ TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1. Kiểm tra và đánh giá tính hợp lệ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

1.1. Kiểm tra hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

a) Kiểm tra số lượng 01 bản gốc, 05 bản chụp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

b) Kiểm tra các thành phần của bản gốc hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, bao gồm: Đơn đề xuất đăng ký thực hiện dự án; tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của người ký Đơn; giấy ủy quyền ký Đơn (nếu có); thỏa thuận liên danh (nếu có); tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư và các nội dung khác thuộc hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định;

c) Kiểm tra sự thống nhất nội dung giữa bản gốc và bản chụp để phục vụ quá trình đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

1.2. Đánh giá tính hợp lệ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư được đánh giá là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các nội dung sau đây:

a) Có bản gốc hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

b) Có Đơn đề xuất thực hiện dự án được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu (nếu có). Đối với nhà đầu tư liên danh, Đơn đề xuất thực hiện dự án phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có) hoặc thành viên thay mặt liên danh ký Đơn đề xuất thực hiện dự án theo phân công trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh;

c) Không có tên trong hai hoặc nhiều hồ sơ đăng ký thực hiện dự án với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc thành viên trong liên danh;

d) Trường hợp liên danh, có thỏa thuận liên danh được đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có). Thỏa thuận liên danh phải quy định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh theo Mẫu số 03: Thỏa thuận liên danh sơ bộ tại Chương III;

đ) Nhà đầu tư có tư cách hợp lệ theo quy định tại Mục 2 Chương I.

Nhà đầu tư có hồ sơ đăng ký thực hiện dự án được kết luận là “Hợp lệ” khi tất cả các nội dung được đánh giá là “Đáp ứng”.

Nếu là Nhà đầu tư nước ngoài thì các tài liệu phải được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định tại Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư được kết luận là “Không hợp lệ” khi có bất kỳ nội dung nào được đánh giá là “Không đáp ứng” và khi đó Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư bị loại. Nhà đầu tư có Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hợp lệ được xem xét, đánh giá về năng lực và kinh nghiệm.

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư được kết luận là “Không hợp lệ” khi có bất kỳ nội dung nào được đánh giá là “Không đáp ứng” và khi đó

hồ sơ của nhà đầu tư bị loại. Nhà đầu tư có hồ sơ hợp lệ được xem xét, đánh giá về năng lực và kinh nghiệm.

Mục 2. Đánh giá về năng lực và kinh nghiệm

2.1. Phương pháp đánh giá

Việc đánh giá về năng lực, kinh nghiệm sử dụng phương pháp chấm điểm theo thang điểm 100 điểm trong đó mức yêu cầu tối thiểu để đáp ứng yêu cầu là 70 điểm và điểm đánh giá của từng tiêu chí cụ thể phải đáp ứng điểm tối thiểu.

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 đã thực hiện.

2.2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư được thực hiện theo Bảng 1 dưới đây:

TT	Tiêu chí đánh giá về năng lực, kinh nghiệm	Điểm tối đa	Điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu	Yêu cầu để đạt mức điểm yêu cầu tối thiểu
I. Năng lực tài chính		30		25	
1	Vốn chủ sở hữu	20		15	
1.1	Nhà đầu tư không có lỗ lũy kế trong 02 năm gần nhất: 2018, 2019.	5		5	Nhà đầu tư không có lỗ lũy kế trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập xác nhận trong 2 năm: 2018, 2019.
1.2	Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án. Trường hợp liên danh nhà đầu tư đứng đầu liên	15		10	

	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.				
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: 200 tỷ đồng trở lên		15		Vốn chủ sở hữu tối thiểu Nhà đầu tư phải chứng minh là: 184 tỷ đồng (Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập có xác nhận của Ngân hàng về số dư tài khoản)
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: từ 190 tỷ đồng trở lên và nhỏ hơn 200 tỷ đồng		12		
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: từ 184 tỷ đồng trở lên và nhỏ hơn 190 tỷ đồng		10		
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: nhỏ hơn 184 tỷ đồng		0		
	Ghi chú: Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu theo Mẫu 07 tại Chương III của Hồ sơ này. 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 năm gần nhất 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 báo cáo tài chính của năm 2019 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				

	<i>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm 2018 kèm theo là bản chụp được chứng thực một trong các tài liệu quy định tại Mẫu 06 tại Chương III của Hồ sơ này. Nếu nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm gần đây 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.</i> <i>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.</i>				
2	<i>Khả năng thu xếp vốn vay</i>	<i>10</i>		<i>10</i>	
	Nhà đầu tư nộp kèm theo văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn thuộc sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư.	10		10	Phải có cam kết cho vay của Tổ chức tín dụng.
	<i>Ghi chú:</i> <i>- Vốn vay được tính bằng tổng mức đầu tư của dự án trừ phần vốn chủ sở hữu.</i>				<i>Vốn vay tối thiểu mà nhà đầu tư phải huy động: 736 tỷ đồng.</i>

II	Kinh nghiệm của nhà đầu tư	45		30	
1	- Đối với trường hợp nhà đầu tư độc lập: Yêu cầu Nhà đầu tư đã thực hiện (vai trò là Nhà đầu tư góp vốn hoặc Nhà thầu chính) có tối thiểu 01 (một) dự án xây dựng chung cư thương mại hoặc chung cư Nhà ở xã hội đã đưa vào vận hành, khai thác. - Đối với trường hợp liên danh, liên kết các nhà đầu tư: Yêu cầu năng lực một trong các thành viên liên danh của nhà đầu tư đã thực hiện (vai trò là Nhà đầu tư góp vốn hoặc Nhà thầu chính) có tối thiểu 01 (một) dự án xây dựng chung cư thương mại hoặc chung cư Nhà ở xã hội đã đưa vào vận hành, khai thác.	25		15	Nhà đầu tư phải cung cấp Văn bản Chấp thuận chủ trương đầu tư và Văn bản nghiệm thu PCCC của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với dự án đã thực hiện đầu tư.
	Số lượng dự án mà nhà đầu tư đã thực hiện: cứ thêm 01 (một) dự án sẽ được cộng thêm 05 điểm nhưng tối đa không được cộng thêm quá 10 điểm.		10		
2	Có tổng mức đầu tư trên 80% tổng mức đầu tư của dự án đang kêu gọi đầu tư và có quy mô tương tự với dự án đang kêu gọi đầu tư.	15		10	Tổng mức đầu tư dự án đã thực hiện tối thiểu là: 736 tỷ đồng (Có tài liệu chứng minh kèm theo).
	Số lượng dự án có tổng mức đầu tư trên 80% tổng mức đầu tư dự án đang kêu gọi đầu tư và có quy mô tương tự: cứ thêm 01 (một) dự án sẽ được cộng thêm 2,5 điểm nhưng tối đa không được cộng thêm quá 5,0 điểm.		5		
3	Có cam kết thực hiện việc bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư	5		5	

	cho Ban quản trị chung cư sau khi Ban quản trị chung cư đã thành lập và đi vào hoạt động hoặc đã chuyển giao kinh phí bảo trì (được xác nhận).				
III	Các tiêu chí khác	25		15	
1	<i>Yêu cầu chung về năng lực quản lý, kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ cho các nhà đầu tư</i>	15		9	
1.1	Có các giải pháp kiến trúc, kỹ thuật hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tận dụng ánh sáng và thông gió tự nhiên... góp phần tiết kiệm chi phí tài nguyên (năng lượng, nước), giảm khí thải nhà kính, hiện đại, phù hợp và tương xứng với trung tâm khu đô thị mới đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500).	3		2	Đánh giá tổng thể theo Bản vẽ sơ bộ Phương án kiến trúc, tổng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất và có giải pháp đề xuất phù hợp.
1.2	Có giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện và khai thác sử dụng dự án; Giải pháp đảm bảo an toàn lao động trong quá trình triển khai thực hiện dự án.	2		1	Dựa trên dự án Nhà đầu tư đã hoàn thành đưa vào sử dụng và có giải pháp đề xuất phù hợp.
1.3	Quy hoạch tổng mặt bằng mạch lạc, có điểm nhấn không gian. Đảm bảo các tiêu chí quy hoạch, kiến trúc đã phê duyệt; Diện tích cây xanh tối thiểu 20% diện tích đất dự án; Diện tích đỗ xe đảm bảo đáp ứng theo các quy định đã được ban hành; Hình thức kiến trúc và công năng sử dụng hiệu quả.	10		6	Đảm bảo phân khu chức năng rõ ràng, giao thông tiếp cận thuận tiện, chỉ tiêu sử dụng đất và mật độ xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các tiện ích cơ

					bản như công viên xanh, khu vui chơi trẻ em, sân tập thể thao, sinh hoạt cộng đồng.
2	<i>Thời gian đầu tư xây dựng ngắn nhất</i>	10		6	Thời gian thực hiện hợp đồng không quá 36 tháng, trong đó thời gian xây dựng không quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng
2.1	≤ 18 tháng		10		Chấm điểm theo tiến độ cam kết của Nhà đầu tư
2.2	Từ 19-23 tháng		8		
2.3	24 tháng		6		
	TỔNG ĐIỂM (I+II+III)	100		70	

CHƯƠNG III. CÁC BIỂU MẪU

1. Mẫu số 01: Đơn đề xuất thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội
2. Mẫu số 02: Giấy uỷ quyền
3. Mẫu số 03: Thoả thuận liên danh sơ bộ
4. Mẫu số 04: Thông tin về nhà đầu tư
5. Mẫu số 05: Các đối tác cùng thực hiện dự án
6. Mẫu số 06: Năng lực tài chính của nhà đầu tư
7. Mẫu số 07: Cam kết huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư
8. Mẫu số 08: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự

ĐƠN ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ⁽¹⁾

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế

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 Chương 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 (không cần lập Giấy ủy quyền theo Mẫu số 02 của Chương này).

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 ____ [ghi tên Bên mời thầu] tổ chức:

- 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.

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*]:

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia [Ghi phần công việc mà thành viên đảm nhận (thu xếp tài chính, xây dựng, quản lý, vận hành,...)]	Vốn chủ sở hữu	
			Giá trị	Tỉ lệ %
1	Thành viên 1 [Đứng đầu liên danh]			[tối thiểu 30%]
2	Thành viên 2			[tối thiểu 15%]
3	Thành viên 3			[tối thiểu 15%]
.....				
Tổng				100%

Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh 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 để 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.

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.

CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN⁽¹⁾

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]		
					

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).

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 2 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 2 năm gần nhất	
		Năm 2018	Năm 2019
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. 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.

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.

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 hồ sơ này]

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 nhà ở xã hội. ☐ Đầu tư dự án nhà ở thương mại.
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 phân 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế 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.

THƯỜNG