

Số: 3369/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 09 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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 Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật 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 Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 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 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 08/2022/TT-BTC ngày 09/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về quản lý, sử dụng các khoản thu chi trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 237/TTr-SKHĐT ngày 10/11/2022 và Công văn số 3029/SKHĐT-TĐDA ngày 06/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn và phối hợp với các Sở, Ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan trong việc triển khai thực hiện Hướng dẫn này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh../.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Liên đoàn TM và CN Việt Nam;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- Báo Quảng Nam, Đài PTTH Quảng Nam;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam;
- Lưu: VT, TH, KGVX, NC, KTTH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trí Thanh

HƯỚNG DẪN

**Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2022
của UBND tỉnh Quảng Nam)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh.

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; 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 (gọi tắt là “dự án đầu tư có sử dụng đất”), trong đó:

- Khu đô thị được xác định theo quy định tại khoản 1 Mục VII Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nhà ở thương mại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở;

- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc gồm các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú được xác định theo quy định tại điểm h khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây gọi là Nghị định số 06/2021/NĐ-CP);

- Công trình thương mại gồm trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát được xác định theo quy định tại điểm e khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Công trình dịch vụ gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

b) Dự án không thuộc quy định tại điểm a khoản này nhưng phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa (gọi tắt là “dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa”).

c) Dự án không thuộc quy định tại các điểm a và b khoản này nhưng pháp luật quy định phải lựa chọn nhà đầu tư theo các tiêu chí (gọi tắt là “dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí”).

d) Dự án không thuộc quy định tại các điểm a, b và c khoản này nhưng phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm trong thời hạn quy định theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (gọi tắt là “dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do có từ hai nhà đầu tư trở lên đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm”).

đ) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

e) Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư PPP, dự án khai thác khoáng sản, dự án thuê môi trường rừng và dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai không thuộc phạm vi điều chỉnh của Hướng dẫn này.

2. Đối tượng áp dụng.

Hướng dẫn này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Thẩm quyền và trách nhiệm trong lựa chọn nhà đầu tư

1. Chủ tịch UBND tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi (trong trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm); phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này (ngoại trừ những thẩm quyền của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp quy định tại khoản 8 Điều này).

2. Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền:

a) Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này, trừ quy định tại khoản 8 Điều này.

b) Người đứng đầu của Bên mời thầu phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đối với các dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này (ngoài địa bàn quản lý của

Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp). Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

3. Chủ tịch UBND tỉnh giao các cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện làm Bên mời thầu thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này và thực hiện trách nhiệm của Bên mời thầu được quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 75 của Luật Đấu thầu, cụ thể như sau:

a) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với các dự án theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

b) Sở Xây dựng làm Bên mời thầu đối với các dự án thuộc lĩnh vực nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, bao gồm:

- Dự án có diện tích từ 10 ha trở lên đối với khu vực đô thị;
- Dự án có diện tích từ 20 ha trở lên đối với khu vực nông thôn;
- Dự án nằm trên địa giới hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên hoặc nằm trên địa giới hành chính cấp huyện và địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

c) Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh làm Bên mời thầu các dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này trong lĩnh vực, chuyên ngành quản lý nằm trên địa giới hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên hoặc nằm trên địa giới hành chính cấp huyện và địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (không bao gồm các dự án được quy định tại điểm b khoản này).

d) UBND cấp huyện làm Bên mời thầu các dự án thuộc địa bàn mình quản lý không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản này.

4. Phân cấp trách nhiệm trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa theo quy định tại Hướng dẫn này. Trường hợp luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa có quy định về phân cấp trách nhiệm khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật đó.

5. Các cơ quan, đơn vị, địa phương được Chủ tịch UBND tỉnh giao làm Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn để thực hiện một số nội dung công việc trong phạm vi trách nhiệm của mình.

6. Cơ quan phát triển quỹ đất tại nơi có dự án chịu trách nhiệm lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản

lý, sử dụng trên cơ sở đề nghị của Bên mời thầu. Đối với dự án nằm trên địa bàn của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm chủ trì phối hợp với các địa phương có diện tích đất thuộc dự án chịu trách nhiệm lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đề nghị của Bên mời thầu.

7. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì tổ chức:

a) Thẩm định danh mục dự án đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đối với dự án quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

b) Thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu (trừ thẩm định giá trị m_3 theo quy định định tại khoản 9 Điều này), hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

c) Tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

8. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

a) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

- Xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; 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 đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

- Thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

- Quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi (trong trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm) và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện

tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

- Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

9. Sở Tài chính - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh chủ trì tổ chức thẩm định giá trị m_3 , gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trong quá trình thẩm định hồ sơ mời thầu theo các nội dung quy định Mục 1 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT được sửa đổi tại khoản 2 Điều 31 Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT đối với các dự án ngoài địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Điều 3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi quốc tế đối với dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) từ 800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng) trở lên;

b) Có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; trong đó có ít nhất một nhà đầu tư nước ngoài;

c) Không thuộc trường hợp theo quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều này.

2. Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước trong trường hợp:

a) Dự án thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; trong đó, không có nhà đầu tư nước ngoài tham gia đăng ký thực hiện dự án hoặc đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

c) Dự án có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng đối với yêu cầu bảo đảm quốc phòng; ý kiến thống nhất của Bộ Công an đối với yêu cầu bảo đảm an ninh.

3. Áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 của Luật Đấu thầu.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Mục 1

DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

(Dự án được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 4. Điều kiện xác định dự án

Dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Thuộc các dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này mà không sử dụng nguồn vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại; trụ sở văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng mà sẽ được UBND tỉnh hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận.

3. Thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

4. Phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.

5. Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 và Điều 26 của Luật Đấu thầu.

Điều 5. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án

1. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản Quyết định phê duyệt danh mục dự án.

b) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và phê duyệt bằng văn bản trước

khi công bố danh mục dự án. Đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án.

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp. Nội dung đề xuất bao gồm: tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt; ngôn ngữ đăng tải danh mục dự án; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Nhà đầu tư gửi hồ sơ đề xuất dự án đến UBND cấp huyện nơi thực hiện dự án để tổ chức rà soát, lập đề xuất dự án theo các nội dung quy định tại điểm a khoản này gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

c) Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất dự án quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan liên quan tổng hợp danh mục dự án; đánh giá việc đáp ứng đầy đủ điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Điều 4 Hướng dẫn này; xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh. Trường hợp cần thiết, thời gian thực hiện có thể được gia hạn theo yêu cầu thực tế.

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) công bố danh mục dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP. Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày danh mục dự án được

phê duyệt (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc kể từ ngày yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm được phê duyệt (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT.

b) Đối với dự án có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) từ 800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng) trở lên, ngoài việc đăng tải thông tin quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, thông tin dự án phải được đăng tải với ngôn ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh. Quy định này không áp dụng đối với dự án thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc dự án có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

c) Nội dung công bố thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư;
- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt;
- Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;
- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;
- Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;
- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 6. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 5 Hướng dẫn này. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư 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 tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) 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 trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này trình Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều này.

4. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

a) Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 3 Hướng dẫn này và giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện làm Bên mời thầu.

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 3 Hướng dẫn này và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

5. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Căn cứ quyết định chấp thuận của cấp có thẩm quyền quy định tại các khoản 4 và 5 Điều này, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc thông báo kết thúc thủ tục công bố Danh mục dự án trong trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

Điều 7. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

1. Các căn cứ lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư:

Căn cứ để lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm b khoản 7 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP, bao gồm:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư) hoặc Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư);

- Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi;

- Các văn bản có liên quan (nếu có),

2. Trên cơ sở các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Thời gian thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ trình duyệt. Thời gian phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định.

3. Thành phần hồ sơ trình duyệt:

a) Văn bản trình duyệt, trong đó nêu tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 8 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP.

b) Tài liệu kèm theo, bao gồm: các văn bản làm căn cứ lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Trình tự, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình chi tiết thực hiện theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

a) Lập hồ sơ mời thầu: căn cứ danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng và quy định của pháp luật liên quan, Bên mời thầu lập Hồ sơ mời thầu. Hồ sơ mời thầu được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT; trong đó, giá sàn nộp ngân sách Nhà nước (m_3) là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách Nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

Việc thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và thẩm quyền, trách nhiệm trong lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Điều 2 Hướng dẫn này. Thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu, bao gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu của Bên mời thầu;
- Dự thảo hồ sơ mời thầu;
- Bản chụp các tài liệu: Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;
- Tài liệu khác có liên quan.

c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu: được quy định cụ thể tại Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Chương III Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT.

3. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành để lựa chọn nhà đầu tư khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Dự án thuộc danh mục được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt; hồ sơ mời thầu được phê duyệt; thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định.

- Có quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

b) Việc mời thầu, phát hành hồ sơ mời thầu, mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được thực hiện theo quy định sau đây:

- Mời thầu: Thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 4 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Phát hành hồ sơ mời thầu: Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư tham gia đấu thầu; đối với nhà đầu tư liên danh, chỉ cần một thành viên trong liên danh mua hồ sơ mời thầu, kể cả trường hợp chưa hình thành liên danh khi mua Hồ sơ mời thầu.

c) Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật: Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được mở theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, bao gồm cả trường hợp chỉ có một nhà đầu tư nộp Hồ sơ dự thầu.

4. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật:

a) Việc kiểm tra và đánh giá tính hợp lệ của Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Đánh giá về năng lực và kinh nghiệm: việc đánh giá về năng lực và kinh nghiệm thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá về năng lực kinh nghiệm nêu trong Hồ sơ mời thầu.

c) Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về kỹ thuật hợp lệ, đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm được xem xét, đánh giá chi tiết về kỹ thuật.

d) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

5. Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật: Danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật phải được phê duyệt bằng văn bản, căn cứ vào tờ trình phê duyệt và báo cáo thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật. Bên mời thầu phải thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến tất cả các nhà đầu tư tham dự thầu, trong đó mời các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.

6. Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

7. Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

8. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu: nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có hồ sơ dự thầu hợp lệ.
- b) Có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu.
- c) Có đề xuất về kỹ thuật đáp ứng yêu cầu.
- d) Có giá trị đề nghị trúng thầu bao gồm các thành phần đáp ứng yêu cầu sau:

- Có đề xuất tổng chi phí thực hiện dự án (M_1) không thấp hơn m_1 được phê duyệt trong Hồ sơ mời thầu;

- Có đề xuất giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) không thấp hơn m_2 được phê duyệt trong Hồ sơ mời thầu;

- Có đề xuất giá trị nộp ngân sách Nhà nước bằng tiền ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành (M_3) không thấp hơn giá sàn và cao nhất.

9. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư: thực hiện theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

10. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng: thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

11. Ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án: thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

12. Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Điều 9. Trình tự thủ tục chỉ định nhà đầu tư

Thực hiện theo quy định từ Điều 67 đến Điều 72 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Mục 2

DỰ ÁN THEO LUẬT CHUYÊN NGÀNH, PHÁP LUẬT XÃ HỘI HÓA

(Dự án được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 10. Điều kiện xác định dự án

Dự án phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa, bao gồm:

1. Dự án được hưởng chính sách khuyến khích xã hội hóa theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008, Nghị định số

59/2014/NĐ-CP ngày 16/06/2014 của Chính phủ và thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại các Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008, số 693/QĐ-TTg ngày 06/5/2013, số 1470/QĐ-TTg ngày 27/02/2016.

2. Các dự án khác theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa cần phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 11. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án

1. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản Quyết định phê duyệt danh mục dự án.

b) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và phê duyệt bằng văn bản trước khi công bố danh mục dự án. Đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án.

2. Danh mục dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập đề xuất dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp. Nội dung đề xuất bao gồm: tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); mục đích sử dụng đất; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan tổng hợp danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa; đánh giá việc đáp ứng đầy đủ điều kiện xác định dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa quy định tại Điều 10 Hướng dẫn này; xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

c) Trên cơ sở báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa; trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án:

a) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc Danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật

xã hội hóa được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia không muộn hơn 07 ngày làm việc, kể từ ngày danh mục dự án được phê duyệt.

b) Nội dung công bố thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư;
- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất;
- Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;
- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;
- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 12. Chuẩn bị, nộp hồ sơ quan tâm thực hiện dự án của nhà đầu tư

1. Căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 Hướng dẫn này, nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trực tiếp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp). Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư 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 tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

3. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này, Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều này.

4. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

a) Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện làm Bên mời thầu.

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

5. Trường hợp có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

Điều 13. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) thẩm định, phê duyệt. Thời gian thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ trình duyệt.

2. Trên cơ sở báo cáo thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư do đơn vị trực thuộc trình; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) xem xét, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. Thời gian phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định.

3. Thành phần hồ sơ trình duyệt:

a) Văn bản trình duyệt, trong đó nêu tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm: tên dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (nếu có); hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư; thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; loại hợp đồng; thời gian thực hiện hợp đồng.

b) Tài liệu kèm theo, bao gồm: Quyết định phê duyệt danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và các văn bản có liên quan khác (nếu có).

Điều 14. Trình tự, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình tổ chức đấu thầu rộng rãi, bao gồm các bước:

- a) Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư.
- b) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.
- c) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật; thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.
- d) Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.
- đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
- e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

2. Mẫu hồ sơ mời thầu, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nội dung khác (nếu có) sẽ được Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành. Trong thời gian Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ chưa ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định chi tiết đối với dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, nội dung hồ sơ mời thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhưng phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa, bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

Mục 3

DỰ ÁN LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO TIÊU CHÍ (Dự án được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 15. Xác định dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định của Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ;

2. Các loại hình dự án khác mà có quy định của pháp luật phải tổ chức đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư theo các tiêu chí.

Điều 16. Xây dựng, công bố nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư

1. Xây dựng nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:

a) Căn cứ quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu thu hút đầu tư theo ngành, lĩnh vực, địa bàn quản lý và sự quan tâm của các nhà đầu tư (Nhà đầu tư được chủ động tiếp cận thông tin đề xuất nội dung kêu gọi đầu tư dự án); cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện xây dựng nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư theo nội dung quy định tại điểm b và c khoản này.

b) Nội dung kêu gọi đầu tư dự án bao gồm các thông tin cơ bản: tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; dự kiến tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư; phương án huy động vốn; địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); mục đích sử dụng đất; đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư (dựa trên các quy định của pháp luật phải tổ chức đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư theo các tiêu chí).

c) Nội dung bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- Tiêu chí về điều kiện tiên quyết quy định tại Phụ lục I;
- Tiêu chí đánh giá theo thang điểm quy định tại Phụ lục II;
- Phương pháp đánh giá và lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Phụ lục III.

d) Trên cơ sở tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư dự án của các địa phương, đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với cơ quan liên quan hoàn thiện nội dung kêu gọi đầu tư dự án và thực hiện:

- Đối với dự án có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng; dự án liên quan đến quốc phòng, an ninh, đối ngoại, tôn giáo, di tích lịch sử văn hóa cấp tỉnh và cấp quốc gia, bảo vệ rừng; dự án thủy điện; dự án có tác động lớn đến môi trường, cảnh quan và kinh tế xã hội; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển, sản xuất chất độc hại, chất nổ; hạ tầng khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; dự án sử dụng quỹ đất mà trong lòng đất có tài nguyên khoáng sản hoặc có ảnh hưởng đến an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội; dự án có diện tích sử dụng đất từ 05 ha trở lên đối với khu vực đô thị, từ 10 ha trở lên đối với khu vực nông thôn; dự án phải bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư từ 100 hộ dân trở lên; Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án. Căn cứ quyết định phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoàn thiện và phê duyệt bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư bằng văn bản;

- Đối với những dự án còn lại; Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư bằng văn bản.

2. Công bố dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm công bố, đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của đơn vị, Cổng thông tin xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam và ứng dụng (App) Smart Quảng Nam nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.

b) Nội dung công bố bao gồm các thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án; thời hạn, tiến độ đầu tư;

- Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, mục đích sử dụng đất; hiện trạng khu đất;

- Bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư;

- Phương pháp đánh giá và lựa chọn nhà đầu tư;

- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Điều 17. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư

1. Căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 16 Hướng dẫn này, Nhà đầu tư quan tâm chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất dự án tới Sở Kế hoạch và Đầu tư (01 bản gốc và 05 bản sao). Thời gian để nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất dự án kể từ ngày thông tin về nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư được đăng tải và kết thúc sau 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên (15 ngày kể từ ngày cơ quan đăng ký đầu tư ban hành Thông báo về việc đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên).

2. Hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư; đề xuất dự án đầu tư; hồ sơ chứng minh về tư cách pháp lý, năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu, hồ sơ để đánh giá theo yêu cầu của bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư và các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Việc tiếp nhận hồ sơ, công bố công khai việc tiếp nhận hồ sơ của nhà đầu tư đầu tiên thực hiện như sau: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của nhà đầu tư đầu tiên tại trụ sở của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ để xử lý như sau:

- Trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo tính hợp lệ thì cơ quan đăng ký đầu tư có văn bản yêu cầu nhà đầu tư sửa đổi, bổ sung hồ sơ, trong đó phải nêu rõ thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ. Nhà đầu tư có trách nhiệm sửa đổi, bổ sung hồ sơ trong thời hạn ghi tại văn bản thông báo của cơ quan đăng ký đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư không sửa đổi, bổ sung hồ sơ trong thời hạn đã được thông báo, cơ quan đăng ký đầu tư xem xét hoàn trả hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư.

- Trường hợp hồ sơ đảm bảo tính hợp lệ, cơ quan đăng ký đầu tư ban hành Thông báo về việc đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư, trong đó nêu rõ một số nội dung chính của dự án đầu tư tại Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư đã tiếp nhận.

- Thông báo nêu trên của cơ quan đăng ký đầu tư được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị, Cổng thông tin xúc tiến đầu tư tỉnh Quảng Nam và ứng dụng (App) Smart Quảng Nam.

Điều 18. Thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá đề xuất dự án theo tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư

1. Hết thời hạn nộp hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá đề xuất dự án của các nhà đầu tư theo bộ tiêu chí đã được công bố để lựa chọn nhà đầu tư.

2. Giao Lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư làm Chủ tịch Hội đồng đánh giá đề xuất dự án, Chủ tịch Hội đồng sử dụng con dấu của Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện các hoạt động đánh giá đề xuất dự án của các nhà đầu tư. Thành viên Hội đồng do Chủ tịch Hội đồng quyết định và phải là đại diện được ủy quyền của các đơn vị, địa phương thuộc UBND tỉnh.

3. Căn cứ kết quả đánh giá của Hội đồng, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện:

a) Trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí về điều kiện tiên quyết và đạt từ 50 điểm trở lên đối với tiêu chí đánh giá theo thang điểm: Hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tham mưu UBND tỉnh văn bản chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (trong trường hợp khu đất hoặc có phần đất có thực hiện việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) trước khi trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

b) Trong trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng tiêu chí về điều kiện tiên quyết và đạt từ 50 điểm trở lên đối với tiêu chí đánh giá theo thang điểm: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình đối với dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do có từ hai nhà đầu tư trở lên đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm theo quy định tại Mục 4 Chương II Hướng dẫn này.

b) Trong trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng Bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Báo cáo UBND tỉnh xem xét công bố lại hoặc kết thúc công bố nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thông báo kết quả đánh giá bằng văn bản đến các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề xuất dự án sau khi hoàn thành việc đánh giá đề xuất dự án.

Mục 4
DỰ ÁN PHẢI TỔ CHỨC ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ DO
CÓ TỪ HAI NHÀ ĐẦU TƯ TRỞ LÊN ĐỀ NGHỊ THỰC HIỆN
DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI MỘT ĐỊA ĐIỂM
(Dự án được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 19. Xác định dự án

Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh, thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp và không thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan mà có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm trong thời hạn quy định.

Điều 20. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

1. Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và giao cơ quan, đơn vị làm bên mời thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) thẩm định, phê duyệt. Thời gian thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ trình duyệt.

2. Trên cơ sở báo cáo thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư do đơn vị trực thuộc trình; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) xem xét, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. Thời gian phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định.

3. Thành phần hồ sơ trình duyệt:

a) Văn bản trình duyệt, trong đó nêu tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm: tên dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (nếu có); hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư; thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; loại hợp đồng; thời gian thực hiện hợp đồng.

b) Tài liệu kèm theo, bao gồm: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

Điều 21. Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình tổ chức đấu thầu bao gồm các bước:

- a) Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư.
- b) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.
- c) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật; thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.
- d) Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.
- đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
- e) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tương ứng tại khoản 2 hoặc khoản 4 Điều 30 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP .

2. Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ.

3. Mẫu hồ sơ mời thầu, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nội dung khác (nếu có) được chọn xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ của dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhưng phải bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

Mục 5

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

(Dự án được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 22. Xác định dự án

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 4 Hướng dẫn này.

2. Không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở để đầu tư xây dựng công trình;

3. Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c và d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư này), cụ thể:

- Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

- Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.

4. Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5. Có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 23. Trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư

Trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu được áp dụng như quy định của pháp luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Mục 1 Chương II (từ Điều 5 đến Điều 8). Nhà đầu tư trúng thầu là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 24. Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu; các điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu

1. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu được quy định tại Điều 5 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

a) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP .

b) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về kỹ thuật áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP .

c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP trong đó không áp dụng tiêu chí M₃. Việc xét duyệt trúng thầu thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021.

2. Các mẫu về thông báo mời quan tâm; yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và hồ sơ mời thầu để các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được áp dụng như các mẫu quy định của pháp luật về đấu thầu (trong đó không áp dụng giá trị m₃).

b) Việc chỉnh sửa các mẫu hồ sơ quy định tại khoản này phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Các điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu được quy định tại Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Kinh phí thực hiện

1. Đối với kinh phí đăng tải danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tổng hợp nhu cầu kinh phí, gửi Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh xem xét bố trí kinh phí không tự chủ để tổ chức thực hiện.

2. Các khoản thu, chi trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 08/2022/TT-BTC ngày 09/02/2022 của Bộ Tài chính.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan phải tuân thủ các quy định được ban hành kèm theo Hướng dẫn này và các quy định pháp luật hiện hành trong quá trình lập, công bố danh mục dự án, thực hiện trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh và pháp luật trong quá trình thực hiện các nội dung thuộc trách nhiệm của Bên mời thầu và các nội dung được ủy quyền theo Quyết định này.

3. Việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; mẫu hồ sơ đấu thầu và các nội dung khác đối với dự án phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa được thực hiện theo quy định về lựa chọn nhà đầu tư do các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành (nếu có) không thuộc phạm vi của Hướng dẫn này. Trong thời gian các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ chưa ban hành quy định chi tiết, nội dung hồ sơ đấu thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ quy định tại Phụ lục VI và Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT.

4. Trường hợp các quy định pháp luật liên quan được nêu trong Quyết định này có sự thay đổi thì thực hiện theo các quy định của pháp luật mới ban hành. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, khó khăn thì các cơ quan, đơn vị, địa phương có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn giải quyết theo thẩm quyền; trường hợp vượt thẩm quyền Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định./.

Phụ lục I
TIÊU CHÍ VỀ ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /12/2022 của
UBND tỉnh Quảng Nam)

STT	Tiêu chí	Đánh giá (Đạt/không đạt)
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 quốc gia, vùng lãnh thổ mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp hoặc hộ chiếu trong trường hợp nhà đầu tư là cá nhân nước ngoài.	
2	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 theo quy định.	
3	Nhà đầu tư có vốn góp thuộc sở hữu của mình (trừ số vốn thuộc sở hữu đã góp vào dự án khác, nếu đang tham gia đầu tư nhiều dự án) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư ⁽¹⁾ đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.	
4	Có cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính cho phần vốn còn lại (tổng mức đầu tư - vốn góp).	

Ghi chú:

⁽¹⁾ Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất.

Phụ lục II
TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ THEO THANG ĐIỂM

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /12/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)

1. Nguyên tắc xây dựng các tiêu chí đánh giá theo thang điểm.

- Thang điểm quy định đối với các tiêu chí đánh giá theo thang điểm tại phụ lục là thang điểm cơ sở. Đối với từng dự án cụ thể, cơ quan đề xuất dự án căn cứ thang điểm cơ sở quy định nêu trên có thể thực hiện điều chỉnh điểm đối với từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20%.

- Đối với các loại hình dự án khác mà có quy định của pháp luật phải tổ chức đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí, cơ quan đề xuất dự án dựa trên các quy định của pháp luật có liên quan để xây dựng bộ tiêu chí cho từng dự án cụ thể đảm bảo công bằng, minh bạch và không hạn chế nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện dự án.

2. Tiêu chí theo thang điểm đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (theo quy định của Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ)

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ <i>(Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với thang điểm cơ sở)</i>
I.	PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	<u>15</u>
1	<i>Đáp ứng đầy đủ các nội dung theo mẫu số 2.3 Phụ lục 2 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2020/TT-BCT ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Công Thương</i>	5
	Đầy đủ nội dung, phân tích logic, rõ ràng	5
	Đầy đủ nội dung, phân tích sơ sài	3
	Đầy đủ nội dung, không có phân tích	2
	Không đầy đủ nội dung	0
2	<i>Đề xuất giải pháp bồi thường GPMB, hỗ trợ tái định cư</i>	5
	Xác định được hiện trạng sử dụng đất và giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái	5

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ <i>(Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với thang điểm cơ sở)</i>
	định cư cụ thể, phù hợp (chi phí, kế hoạch, tiến độ,...) Xác định được hiện trạng sử dụng đất tuy nhiên giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư còn nhiều hạn chế, chưa phù hợp. Không có đề xuất giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc giải pháp quá sơ sài, không đáp ứng về chất lượng.	 3 0
3	<i>Thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư</i>	5
	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 50% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư trở lên theo nội dung công bố danh mục dự án.	5
	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 30% đến dưới 50% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án.	3
	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 10% đến dưới 30% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án.	2
	Có phương án đầu tư rút ngắn dưới 10% hoặc đúng thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án.	1
II.	PHƯƠNG ÁN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỤM CÔNG NGHIỆP	<u>15</u>
1	<i>Phương án quản lý, bảo vệ môi trường</i>	10
	Có hạ tầng bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 51 và Điều 52 Luật bảo vệ môi trường năm 2020, có giải pháp về xử lý nước thải tập trung với công nghệ hiện đại, tiên tiến.	10
	Có hạ tầng bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 51 và Điều 52 Luật bảo vệ môi trường năm 2020, có giải pháp về xử lý nước thải tập trung đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.	5
	Có hạ tầng bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 51 và Điều 52 Luật bảo vệ môi trường năm 2020.	2

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ (Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với thang điểm cơ sở)
2	<i>Có cán bộ quản lý về môi trường có kinh nghiệm (chứng minh bằng hợp đồng lao động và bằng cấp).</i>	5
	Kinh nghiệm trên 3 năm	5
	Kinh nghiệm từ 1-3 năm	3
	Kinh nghiệm dưới 1 năm	1
	Không có cán bộ quản lý về môi trường	0
III.	KINH NGHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP, HỢP TÁC XÃ	<u>30</u>
1	<i>Đã làm chủ đầu tư hoặc nhà thầu thực hiện dự án tương tự⁽¹⁾</i>	15
	Có 03 dự án tương tự trở lên	15
	Có 02 dự án tương tự	10
	Có 01 dự án tương tự	5
	Không có dự án tương tự	0
2	<i>Có kinh nghiệm, khả năng thu hút các doanh nghiệp thứ cấp vào cụm công nghiệp</i>	10
	Có hoạt động kinh doanh phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp	10
	Có hợp đồng, hợp tác liên danh với đơn vị có kinh nghiệm thực hiện làm chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị hoặc cụm công nghiệp	5
	Không có hoạt động kinh doanh phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp hoặc không có hợp đồng, hợp tác liên danh với đơn vị có kinh nghiệm thực hiện làm chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công	0
3	<i>Tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp</i>	5
	Cam kết trong vòng 05 năm kể từ khi hoàn thành xây dựng đưa dự án đi vào hoạt động, đảm bảo tỷ lệ lấp đầy từ 80% diện tích đất công nghiệp trở lên.	5

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ (Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với thang điểm cơ sở)
	Cam kết trong vòng 05 năm kể từ khi hoàn thành xây dựng đưa dự án đi vào hoạt động, đảm bảo tỷ lệ lấp đầy từ 60% đến dưới 80% diện tích đất công nghiệp	3
	Cam kết trong vòng 05 năm kể từ khi hoàn thành xây dựng đưa dự án đi vào hoạt động, đảm bảo tỷ lệ lấp đầy từ 40% đến dưới 60% diện tích đất công nghiệp	1
	Không cam kết về tỷ lệ lấp đầy	0
IV.	PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	40
1	<i>Vốn chủ sở hữu⁽²⁾ của nhà đầu tư để thực hiện dự án</i>	25
	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 60% tổng vốn đầu tư đăng ký trở lên	25
	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 40% đến dưới 60% tổng vốn đầu tư đăng ký	20
	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 25% đến dưới 40% tổng vốn đầu tư đăng ký	15
	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án dưới 25% tổng vốn đầu tư đăng ký nhưng đáp ứng điều kiện tiên quyết về vốn chủ sở hữu	10
2	<i>Vốn vay hoặc vốn huy động</i>	10
	Có phương án vay vốn rõ ràng, có cam kết cung cấp tín dụng hoặc hợp đồng cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng hoặc cam kết tham gia góp vốn của các nhà đầu tư thứ cấp để đảm bảo đủ vốn đầu tư thực hiện dự án	10
	Không có phương án vay vốn, chỉ có cam kết cung cấp tín dụng hoặc hợp đồng cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng hoặc cam kết tham gia góp vốn của các nhà đầu tư thứ cấp để đảm bảo đủ vốn đầu tư thực hiện dự án	5
3	<i>Suất đầu tư</i>	5
	Có suất đầu tư cao hơn hoặc bằng suất đầu tư được công bố tại thông tin danh mục dự án	5

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ (Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với thang điểm cơ sở)
	Có suất đầu tư thấp hơn suất đầu tư được công bố tại thông tin danh mục dự án	2
<u>TỔNG CỘNG</u>		<u>100</u>

*** Ghi chú:**

- (1) Dự án tương tự là các dự án có quy mô, tính chất tương tự có tổng vốn thực hiện dự án bằng hoặc lớn hơn 70% tổng vốn dự án đang xét. Đối với loại hình dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, dự án có tính chất tương tự bao gồm: khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị, cụm công nghiệp, ... (Trong đó 01 dự án khu công nghiệp, khu chế xuất được tính là 02 dự án tương tự; 01 dự án khu đô thị, cụm công nghiệp được tính là 01 dự án tương tự.)

- (2) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư trong báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật tại thời điểm gần nhất đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đề xuất dự án. 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 ngày hết hạn nộp hồ sơ đề xuất dự án hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đề xuất dự án 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 (đã kiểm toán) 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 mà nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn (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 dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Trường hợp đối với nhà đầu tư liên danh thì 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. Người 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%.

- Đối với từng loại hình dự án cụ thể, Cơ quan đề xuất dự án căn cứ thang điểm cơ sở quy định nêu trên có thể thực hiện điều chỉnh điểm đối với từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20%.

Phụ lục III
PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ VÀ XẾP LOẠI, LỰA CHỌN
NHÀ ĐẦU TƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /12/2022 của
UBND tỉnh Quảng Nam)

1. Đối với tiêu chí về điều kiện tiên quyết.

- Hội đồng đánh giá đề xuất dự án thực hiện đánh giá **đạt** hoặc **không đạt** theo từng tiêu chí. Nhà đầu tư được đánh giá **đạt** toàn bộ tiêu chí về điều kiện tiên quyết mới tiếp tục được xem xét đánh giá tiêu chí theo thang điểm.

- Theo chức năng quản lý Nhà nước của từng thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng phân công một hoặc nhiều thành viên trong Hội đồng báo cáo, đánh giá đối với từng tiêu chí về điều kiện tiên quyết. Việc xác định tiêu chí **đạt** hay **không đạt** được thực hiện thông qua phiếu đánh giá, tiêu chí được xem là **đạt** khi các thành viên Hội đồng được phân công đánh giá là **đạt**.

2. Đối với các tiêu chí đánh giá theo thang điểm.

- Theo chức năng quản lý Nhà nước của từng thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng phân công một hoặc nhiều thành viên trong Hội đồng báo cáo đối với từng nội dung của từng tiêu chí đánh giá theo thang điểm. Các thành viên Hội đồng thảo luận và chấm điểm các nội dung của tiêu chí mà mình được phân công. Điểm của mỗi nội dung là điểm trung bình cộng của các thành viên được phân công chấm điểm trong Hội đồng.

- Trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí về điều kiện tiên quyết và đạt từ 50 điểm trở lên đối với tiêu chí đánh giá theo thang điểm: Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo kết quả đánh giá bằng văn bản đến các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề xuất dự án sau khi hoàn thành việc đánh giá đề xuất dự án.

- Trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng tiêu chí về điều kiện tiên quyết và đạt từ 50 điểm trở lên đối với tiêu chí đánh giá theo thang điểm: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình đối với dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do có từ hai nhà đầu tư trở lên đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm theo quy định tại Mục 4 Chương II Hướng dẫn này.

- Trong trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng Bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Báo cáo UBND tỉnh xem xét công bố lại hoặc kết thúc công bố nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.