

Số: /QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở nông thôn Trại Mít, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 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 Kế hoạch số 2704/KH-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ Kế hoạch Phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2020-2025;

Căn cứ Văn bản số 1932/UBND-KTN ngày 11 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở nông thôn Trại Mít, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy;

Căn cứ Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Thanh Thủy về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn mới tại khu Trại Mít, xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 44/TTr-SKH&ĐT ngày 05 tháng 5 năm 2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở nông thôn Trại Mít, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy gồm các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở nông thôn Trại Mít, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa bàn xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

3. Mục tiêu đầu tư

- Đầu tư xây dựng Khu nhà ở nông thôn Trại Mít có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, một phần công trình hạ tầng xã hội và nhà ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân; Góp phần hoàn thiện dần hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội của khu vực; Cải tạo môi trường, làm đẹp không gian kiến trúc cảnh quan cho xã Đồng Trung nói riêng và huyện Thanh Thủy nói chung;

- Từng bước hoàn thiện các chỉ tiêu về nhà ở trên địa bàn huyện Thanh Thủy theo Chương trình Phát triển nhà tỉnh Phú Thọ đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2018. Đồng thời nâng cao các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn về đô thị loại V được quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị để phấn đấu sớm đạt tiêu chuẩn đô thị loại V.

4. Hiện trạng sử dụng đất: Bao gồm các loại: Đất trồng hoa màu; đất ao hồ, kênh mương; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

5. Quy mô đầu tư

Khu nhà ở nông thôn Trại Mít gồm các công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa khu dân cư, công trình giáo dục, các căn nhà ở liền kề có hình thức kiến trúc hiện đại; cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, cụ thể:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở chia lô liền kề (340 ô)	LK	82.592,70	38,13
2	Đất thương mại dịch vụ	TM	13.611,80	6,28
3	Đất nhà văn hóa	VH	1.181,20	0,54
4	Đất trường mầm non	GD	2.310,60	1,07
5	Đất cây xanh, tal uy	CX	24.529,20	11,32
6	Đất làm rãnh thoát nước		4.822,00	2,23
7	Đất công trình đầu mối HTKT	HTKT	1.463,00	0,68
8	Đất giao thông, hành lang đường		86.093,60	39,75
	Tổng cộng		216.604,00	100,00

5.1. Công trình kiến trúc

- Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ có ký hiệu TM, với diện tích 13.611,80 m². Chiều cao xây dựng 9,0 tầng, mật độ trung bình 50,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 4,50 lần;

- Xây dựng công trình Nhà văn hóa có ký hiệu VH, với diện tích 1.181,20 m². Chiều cao xây dựng 1,0 tầng, mật độ trung bình 40,00 %, hệ số sử dụng đất trung bình 0,40 lần;

- Xây dựng công trình Trường mầm non có ký hiệu GD, với diện tích 2.310,60 m². Chiều cao xây dựng 2,0 tầng, mật độ trung bình 40,00 %, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần;

- Xây dựng công trình nhà ở liền kề quy hoạch được 340 lô, có ký hiệu từ LK-01 đến LK-17, với diện tích 82.592,70 m². Chiều cao xây dựng 4,0 tầng, mật độ trung bình 65,59 %, hệ số sử dụng đất trung bình 2,62 lần.

5.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền; giao thông; cấp điện; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải và vệ sinh môi trường; hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh... tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thanh Thủy phê duyệt tại Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019.

5.3. Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số trong khu vực dự án khoảng 1.360 người.

6. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m₁): (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): **1.629.687.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm hai mươi chín tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng).

7. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án dự kiến (m₂): **43.089.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, không trăm tám mươi chín triệu đồng)

8. Vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn huy động hợp pháp khác.

9. Phương thức huy động vốn: Vốn vay của các ngân hàng thương mại và vốn góp của các nhà đầu tư thứ cấp đảm bảo các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

- Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư đảm bảo không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư (tương đương khoảng 250.916.400.000 đồng);

- Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân... không vượt quá 85% tổng mức đầu tư (tương đương khoảng 1.421.859.600.000 đồng);

- Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng - Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Việc huy động vốn phải đảm bảo theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

10. Thời hạn, tiến độ đầu tư dự kiến

10.1. Thời hạn đầu tư: Hoàn thành dự án trước 31/12/2027 kể từ ngày được công nhận làm chủ đầu tư.

10.2. Tiến độ đầu tư:

- Từ quý I/2020 đến hết quý IV/2021: Lập và trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; tổ chức lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Từ quý I/2022 đến hết quý IV/2027: Tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai, pháp luật về phòng cháy chữa cháy, pháp luật về môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan; đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định.

11. Điều kiện, yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

11.1. Điều kiện: Nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở và đáp ứng yêu cầu năng lực khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu, kinh doanh bất động sản, phát triển đô thị.

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

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính ⁽¹⁾	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp ⁽²⁾ : 250.916.400.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ, chín trăm mười sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng). <i>[Vốn chủ sở hữu tối thiểu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15%, tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên. Trong đó, tổng mức đầu tư (vốn đầu tư) được xác định bằng tổng giá trị m_1 và m_2 theo quy định tại điểm h và điểm i khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP].</i>

TT	Nội dung	Yêu cầu
		<p>Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.</p> <p>Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.</p>
2	Kinh nghiệm ⁽³⁾	<p>Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án Cách xác định dự án như sau ⁽⁴⁾:</p> <p>- Loại 1: Dự án trong lĩnh vực xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới, nhà ở thương mại, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng ⁽⁵⁾ 50% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, tương đương 836.388.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi sáu tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu đồng).</p> <p>+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng ⁽⁶⁾ 50% vốn chủ sở hữu của dự án đang xét, tương đương 125.458.200.000 đồng (Một trăm hai mươi năm tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng).</p> <p>+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây.</p> <p>- Loại 2: Dự án trong lĩnh vực xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới, nhà ở thương mại, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng⁽⁷⁾ 30% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét, tương đương 501.932.800.000 đồng (Năm trăm lẻ một tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng).</p>

TT	Nội dung	Yêu cầu
		<p>+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.</p> <p>- Loại 3: Dự án trong lĩnh vực xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới, nhà ở thương mại, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Giá trị phần công việc đối tác cùng thực hiện tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng⁽⁸⁾ 30% tổng mức đầu tư dự án đang xét tương đương 501.932.800.000 đồng (Năm trăm lẻ một tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng).</p> <p>+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 10 năm gần đây.</p> <p>Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện.</p> <p>Các dự án/gói thầu nhà đầu tư/đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá⁽⁹⁾.</p>
3	Các tiêu chí khác ⁽¹⁰⁾	<p>Đề xuất dự án của Nhà đầu tư:</p> <p>- Đề xuất dự án của Nhà đầu tư có tính khả thi cao, rõ ràng, khoa học, cơ bản phù hợp yêu cầu về quy mô dự án, công năng cơ bản của công trình dự án.</p> <p>- Đề xuất của Nhà đầu tư cụ thể, cơ bản phù hợp với mục tiêu dự án và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt (bao gồm sáng kiến cải tiến).</p>

Ghi chú:

(1) Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực của dự án, có thể điều chỉnh hoặc bổ sung các chỉ tiêu tài chính khác như: giá trị tài sản ròng, doanh thu, lợi nhuận,...

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

(2) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và cam kết về việc huy động

vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 tại Chương III.

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

(3) Đối với các dự án trong lĩnh vực mới hoặc có quy mô đầu tư lớn, không có nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, có thể xem xét, căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Bên cạnh đó, trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong HSMT cũng như hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư cũng như biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Đồng thời, người có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng lớn hơn 3% nhưng không quá 10% tổng mức đầu tư của dự án.

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

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

Cách thức quy đổi các dự án: _____ [*quy định 01 dự án thuộc loại 2, 3 bằng tối đa 0,5-0,7 dự án thuộc loại 1 và cách thức làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ*].

(5); (6); (7); (8) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này.

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

(10) Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực và điều kiện đặc thù, riêng biệt (nếu có) của dự án, đưa ra các tiêu chí phù hợp khác.

(Chi tiết theo hồ sơ kèm theo Tờ trình số 44/TTr-SKH&ĐT ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục của UBND tỉnh thực hiện việc đăng tải theo quy định; hết thời hạn đăng tải báo cáo UBND tỉnh việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Thanh Thủy có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Thanh Thủy và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT Phan Trọng Tấn;
- PCVPTH;
- CV: TH1, KT3;
- Lưu: VT, KT2(02b)(Tr-15b).

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

Phan Trọng Tấn