

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Đầm Cà Ná**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ 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 Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ 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 Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 549/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với dự án Khu đô thị mới Đầm Cà Ná, tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam;*

*Theo Tờ trình số 971/TTr-BQLDA ngày 06/10/2021 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp về yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Đầm Cà Ná và văn bản số 3995/SKHĐT-EDO ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Đầm Cà Ná với nội dung theo Phụ lục đính kèm.

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

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; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- VPUB: LĐ, KTTH;
- Lưu: VT. NV

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



**Phan Tấn Cảnh**

**PHỤ LỤC**  
**YÊU CẦU SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**  
**THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐÀM CÀ NÁ**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2021  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

**1. Hình thức lựa chọn sơ bộ năng lực, kinh nghiệm đối với nhà đầu tư:**

- Lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu thầu.
- Phương pháp đánh giá: Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư được thực hiện theo phương pháp đánh giá “Đạt” hoặc “Không đạt”
  - + Nhà đầu tư đáp ứng bằng hoặc cao hơn mức yêu cầu tối thiểu được xem và đánh giá là đạt;
  - + Nhà đầu tư không đáp ứng mức yêu cầu tối thiểu được xem và đánh giá là không đạt;
  - 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;

**2. Điều kiện đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được thực hiện theo Bảng dưới đây:**

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	<p><b>Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp từ 30% tổng mức đầu tư trở lên; tương đương 1.347 tỷ đồng trở lên.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: <b>Từ 1.347 tỷ đồng trở lên: Đạt;</b></li> <li>- Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải thu xếp: <b>Thấp hơn 1.347 tỷ đồng: Không đạt;</b></li> </ul> <p>Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.</p> <p>Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.</p>
2	Kinh nghiệm	<p><b>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:</b></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng dự án: Đạt</li> <li>+ 01 dự án loại 1;</li> <li>+ Hoặc 02 dự án loại 2;</li> <li>+ Hoặc 03 dự án loại 3;</li> <li>- Không có dự án nào: Không đạt</li> </ul> <p><b>- Loại 1:</b> Dự án Khu đô thị, khu dân cư, nhà biệt thự vườn, công trình cao tầng thương mại và dịch vụ cho mục đích kinh doanh 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 65% của tổng mức đầu tư dự án đang xét, tương đương 2.919 tỷ đồng .</li> <li>+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu dự án đang xét (1.347 tỷ đồng), tương đương với 674 tỷ đồng.</li> <li>+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong giai đoạn 2020-2021.</li> </ul> <p><b>- Loại 2:</b> Dự án Khu đô thị, khu dân cư, nhà biệt thự vườn, công trình cao tầng thương mại và dịch vụ cho mục đích kinh doanh 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 60% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án đang xét (3.342 tỷ đồng), tương đương 2.005 tỷ đồng;</li> <li>+ Gói thầu/ Hợp đồng kết thúc trong giai đoạn 2020-2021.</li> </ul> <p><b>- Loại 3:</b> Dự án Khu đô thị, khu dân cư, nhà biệt thự vườn, công trình cao tầng thương mại và dịch vụ cho mục đích kinh doanh 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng 55% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án đang xét (3.342 tỷ đồng), tương đương 1.838 tỷ đồng;</li> <li>+ Gói thầu/Hợp đồng kết thúc trong giai đoạn 2020-2021.</li> </ul> <p>Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện.</p> <p>Các dự án/gói thầu nhà đầu tư/đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.</p>
3	Các tiêu chí khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà đầu tư tham gia đăng ký thực hiện dự án có văn bản cam kết nộp Ngân sách nhà nước không điều kiện đối với giá trị (m3) được cơ</li> </ul>

	<p>quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà đầu tư có các hoạt động hỗ trợ sự phát triển của địa phương (cấp tỉnh hoặc cấp huyện) nơi thực hiện dự án.</li> <li>- Nhà đầu tư hoặc các đối tác cùng thực hiện dự án là đơn vị đủ điều kiện quản lý, vận hành nhà chung cư được niêm yết trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.</li> <li>- Nhà đầu tư hoặc các đối tác cùng thực hiện dự án (nhà thầu, quản lý, vận hành) đã có kinh nghiệm triển khai các dự án có số tầng cao hơn hoặc bằng 30 tầng.</li> <li>- Nhà đầu tư độc lập hoặc Nhà đầu tư đứng đầu liên danh có trách nhiệm cung cấp Báo cáo tài chính gửi cơ quan thuế trong vòng 03 năm liên tiếp: 2018, 2019 và 2020. Trong đó thể hiện các năm đều phát sinh hoạt động kinh doanh và có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.</li> <li>- Để chứng minh năng lực triển khai dự án, Nhà đầu tư ngoài năng lực tài chính thì ưu tiên Nhà đầu tư cung cấp được xác nhận số dư tài khoản hoặc chứng thư bảo lãnh của ngân hàng, tổ chức tín dụng bằng 20% tổng mức đầu tư trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Đồng thời nhà đầu tư phải có cam kết tài trợ vốn cho dự án của ngân hàng, tổ chức tín dụng bằng 50% tổng mức đầu tư.</li> </ul>
--	---

### **Ghi chú:**

#### 1. Về năng lực tài chính:

- 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,...

- Dự án Khu đô thị mới Đàm Cà Ná có tổng mức đầu tư khoảng 4.491 tỷ đồng; Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: từ 1.347 tỷ đồng trở lên.

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

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 tại Chương III, Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020.

- 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...).

## 2. Về năng lực kinh nghiệm:

- Kinh nghiệm của Nhà đầu tư bằng tổng số dự án của Nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác thực hiện.

- 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.

- Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 tại Chương III, Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất.

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

- Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2, 3 bằng 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.

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

- Nhà đầu tư phải cung cấp Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Bộ Xây dựng để chứng minh việc đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, chất lượng đối với các dự án/gói thầu đã thực hiện (Loại 1, Loại 2, Loại 3)/.