

Phụ lục I
BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
CÁC HOẠT ĐỘNG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
(Kèm theo Nghị định số 23/2024/NĐ-CP
ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ)

1. Dự án: _____ [Ghi tên dự án]
2. Bên mời thầu: _____ [Ghi tên bên mời thầu]
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư _____ [Ghi tên hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư]
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: _____ [Ghi thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư]

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu						
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu						
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu						
4	Đánh giá hồ sơ dự thầu						
5	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư						
6	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư						
7	Các hoạt động khác (nếu có)						

Ghi chú:

- Cột [1]: Nội dung các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được liệt kê chi tiết tại cột này.
- Cột [2], [3]: Thời gian dự kiến cho các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được liệt kê tại các cột này.
- Cột [4], [5], [6], [7]: Bên mời thầu cập nhật thời gian thực hiện thực tế và so sánh thời gian chênh lệch khi trình người có thẩm quyền phê duyệt các nội dung đấu thầu để theo dõi tiến độ.

Phụ lục II

HƯỚNG DẪN LẬP HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

(Kèm theo Nghị định số 23/2024/NĐ-CP

ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ)

I. THÀNH PHẦN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

1. Văn bản thỏa thuận của các bên về hợp đồng, bao gồm: căn cứ pháp lý ký kết hợp đồng dự án; thông tin về các bên ký kết hợp đồng dự án; hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên; thời hạn hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2. Điều kiện chung của hợp đồng, bao gồm các nội dung áp dụng chung và nội dung đặc thù phù hợp với ngành và lĩnh vực của dự án.

3. Điều kiện cụ thể của hợp đồng, bao gồm các nội dung tương ứng với điều kiện chung khi áp dụng đối với từng dự án cụ thể.

4. Phụ lục hợp đồng quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng (nếu có).

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Các nội dung dưới đây được sắp xếp, trình bày trong các thành phần của Hợp đồng mẫu dự án đầu tư kinh doanh căn cứ tính chất, đặc điểm của từng ngành, lĩnh vực của dự án.

1. Giải thích từ ngữ:

a) Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và bối cảnh cụ thể của hợp đồng dự án;

b) Nguyên tắc giải thích các từ số ít, số nhiều, giới tính và các vấn đề đặc thù khác trong trường hợp hợp đồng dự án được ký kết với một bên là nhà đầu tư nước ngoài.

2. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án:

a) Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án;

b) Quy mô, công suất của dự án;

c) Tổng vốn đầu tư.

3. Địa điểm thực hiện dự án:

Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, bao gồm cụ thể địa danh, vị trí, diện tích sử dụng đất trong phạm vi dự án và các công trình có liên quan (nếu có).

4. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án:

a) Thời hạn hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh căn cứ vào thời điểm hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh có hiệu lực cho đến khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh;

b) Các trường hợp, điều kiện, thủ tục điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận cụ thể giữa các bên;

c) Thỏa thuận về sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án;

d) Tiến độ thực hiện dự án bao gồm các mốc thời gian sau: thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng (nếu có); thời gian vận hành, quản lý, kinh

doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng.

5. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); tiến độ giao đất, cho thuê đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan:

a) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có);

b) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan theo quy định của pháp luật;

đ) Quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc hiện vật khác trong khu vực dự án và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với các hiện vật này;

e) Thời điểm, tiến độ giao đất, cho thuê đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao (nếu có);

g) Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

6. Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập để quản lý dự án đầu tư kinh doanh (nếu thành lập):

a) Mô hình tổ chức, hoạt động của doanh nghiệp; vốn điều lệ của doanh nghiệp;

b) Cam kết về việc doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại khoản 7 Mục này.

7. Nghĩa vụ của nhà đầu tư:

a) Nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng, gồm: giá trị, thời hạn nộp bảo đảm;

b) Bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) theo tiến độ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt;

c) Thực hiện phương án nhà đầu tư đã đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu, gồm một hoặc các thông tin về giá trị, tiến độ, cách thức thực hiện đối với: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; ngưỡng tổng lượng phát thải các chất độc hại;

d) Thực hiện các cam kết khác đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu;

đ) Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng tiến độ đã cam kết, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường, tuân thủ quy định của pháp luật liên quan về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

e) Tuân thủ các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, chuyển giao công nghệ mà đã được hưởng ưu đãi trong đấu thầu;

g) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

8. Trách nhiệm của người có thẩm quyền hoặc bên mời thầu trong trường hợp được người có thẩm quyền ủy quyền ký kết hợp đồng:

a) Bàn giao mặt bằng khu vực dự án theo tiến độ quy định tại hợp đồng;

b) Trách nhiệm thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có); giao đất, cho thuê đất (nếu có);

c) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

9. Sửa đổi hợp đồng dự án:

a) Xác định cụ thể trường hợp bất khả kháng và phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng;

b) Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 76 Luật Đầu thầu; chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Trình tự sửa đổi hợp đồng.

10. Chấm dứt hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh:

a) Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

b) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận;

c) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

11. Pháp luật điều chỉnh:

a) Luật áp dụng để điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện dự án;

b) Trường hợp có ít nhất một bên ký kết hợp đồng là nhà đầu tư nước ngoài thì các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng việc áp dụng pháp luật theo quy định của pháp luật về đầu tư.

12. Giải quyết tranh chấp:

Các bên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về đầu tư.

13. Thanh lý hợp đồng:

a) Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng;

b) Quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết khi thanh lý hợp đồng.

14. Điều khoản phạt vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng:

a) Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ của các bên phải;

b) Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng;

c) Phạt vi phạm đối với trường hợp nhà đầu tư không thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định này.

15. Các quy định khác:

Các nội dung khác do các bên thỏa thuận với điều kiện không được trái quy định của pháp luật về đầu thầu và quy định của pháp luật có liên quan.