

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 4 năm 2022)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 62/BC-SKHĐT ngày 17 tháng 02 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Tiến An tại phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với những nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu nhà ở Tiến An.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực được đầu tư xây dựng mới và khu vực hiện trạng, đảm bảo yêu cầu

an toàn, hoạt động bình thường các công trình kỹ thuật trong khu vực; Giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân địa phương và khu vực lân cận.

4. Hình thức đầu tư

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội; thương mại dịch vụ; xây thô hoàn thiện mặt ngoài 108 căn nhà ở theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt. Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; các hạng mục đất ở, nhà ở, nhà trẻ và nhà văn hóa thực hiện kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

5. Quy mô dự án

a) Quy mô dự án dân số và cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích đất đăng ký sử dụng: Khoảng 97.897m².

- Quy mô dân số: 1.210 người.

- Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Ghi chú
I	Đất ở	44.276,0	45,23%	
1.1	Đất ở liền kề	26.692,0	27,27%	
1.2	Đất ở biệt thự	4.049,0	4,14%	
1.3	Đất ở hiện trạng	4.034,0	4,12%	Tái định cư tại chỗ
1.4	Nhà ở xã hội	9.501,0	9,71%	Chiếm 21,46% diện tích đất ở
II	Đất thương mại dịch vụ	4.267,0	4,36%	
III	Đất công cộng	2.690,0	2,75%	
IV	Đất cây xanh	10.878,0	11,11%	
V	Đất giao thông	35.273,0	36,03%	
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	513,0	0,52%	
	Tổng	97.897,0	100%	

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Tổng số lượng nhà ở: 245 căn với tổng diện tích đất ở là 44.276m². Số lượng các loại nhà ở thương mại của dự án bao gồm:

- Khu nhà ở liền kề: Diện tích khoảng 26.692m² được phân chia thành 225 lô có mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 05 tầng. Nhà đầu tư trúng đấu thầu phải thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 100 căn nhà ở liền kề nằm trên các khu đất có ký hiệu LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09, LK-11, LK-12A và LK-12B.

- Khu nhà biệt thự: Diện tích khoảng 4.049,0m² được phân chia thành 20 lô có mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 03 tầng. Nhà đầu tư trúng đấu

thầu phải thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 08 căn nhà ở biệt thự tiếp giáp với tuyến đường có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên trong khu đất có ký hiệu BT.

c) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội

Diện tích đất ở xã hội khoảng 9.501m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 21 tầng.

d) Hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu thầu ứng chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (*bao gồm: san nền, hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh,...*) và bàn giao các công trình cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý và khai thác.

- Đối với các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu thầu phải hoàn thiện các công trình xã hội (*bao gồm: bao gồm nhà trẻ mẫu giáo, nhà văn hóa trên khu đất có diện tích khoảng 2.690m²*); Việc quản lý, khai thác và vận hành các công trình hạ tầng xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

- Đối với diện tích dành để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật phát triển nhà ở xã hội, thủ tục đầu tư nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với diện tích đất dành để xây dựng nhà ở tái định cư: Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện bố trí tái định cư tại chỗ, chỉnh trang đô thị cho các hộ dân sinh sống trong ranh giới thực hiện dự án.

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 445.074.200.000 đồng (*bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi lăm tỷ không trăm bảy mươi tư triệu hai trăm nghìn đồng chẵn*).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng: 407.736.500.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư (tạm tính): 37.337.700.000 đồng.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dành cho dự án đảm bảo không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án.

7. Thời hạn hoạt động của dự án

- Đất ở: Thời gian sử dụng đất lâu dài.
- Đất thương mại, dịch vụ: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được chấp thuận nhà đầu tư.

8. Địa điểm thực hiện: Phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

9. Tiến độ thực hiện dự án

Trong vòng 36 tháng kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa, nhà đầu tư trúng đấu thầu phải hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 108 căn nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, chỉnh trang đô thị khu dân cư hiện hữu theo quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt, đưa toàn bộ dự án vào khai thác, sử dụng.

10. Ưu đãi đầu tư

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

- Nhà đầu tư thực hiện xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (*bao gồm: san nền, hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh,...*) và có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn giao hạ tầng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý. Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 108 căn nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, chỉnh trang đô thị khu dân cư hiện hữu theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt trước khi thực hiện chuyển nhượng đất và nhà cho hộ dân.

- Việc kết nối dự án với tuyến đường hiện hữu, tuyến đường quy hoạch sẽ được cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền thỏa thuận thiết kế và thỏa thuận thi công theo quy định và phải phù hợp với chỉ giới xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hòa Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt đối với diện tích đất trồng lúa theo quy định; tính toán đảm bảo việc tiêu thoát lũ tại khu vực giáp ranh với suối Chấm chảy qua dự án và có biện pháp phòng, chống sạt, lở bờ suối, bảo đảm sự ổn định của bờ suối và đảm bảo khả năng tiêu thoát lũ của suối Chấm. Các hoạt động làm gia tăng rủi ro thiên tai phải có biện pháp xử lý khắc phục đảm bảo không vi phạm theo quy định của Luật Phòng, chống thiên tai.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt.

- Thanh toán tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, đất dịch vụ thương mại (theo hình thức giao đất có thu tiền) sau khi cơ quan chức năng của tỉnh có văn bản xác định số tiền phải nộp theo quy định.

- Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tạm ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai theo quy định.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý; đất ở, nhà ở kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và các Luật có liên quan khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan tiền hành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

2. Sở Thông tin và Truyền thông có trách nhiệm: Đăng tải Quyết định này và yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Cục Thuế tỉnh Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng. Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan nêu tại Khoản 2 Điều này và một bản được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Các Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Khánh