

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 5 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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 70/BC-SKHĐT ngày 22 tháng 02 năm 2022, Công văn số 1178/SKHĐT-DN ngày 08 tháng 4 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại cao cấp Tân Vinh tại xóm Còi, xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với những nội dung sau đây:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
- Tên dự án: Khu nhà ở thương mại cao cấp Tân Vinh.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng một khu ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Góp phần chỉnh trang đô thị; Tạo quỹ đất ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình và vùng lân cận, tăng hiệu quả sử dụng đất. Là một khu ở được đầu tư mới phù hợp theo định hướng phát triển chung của tỉnh Hòa Bình.

4. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ và xây thô hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở đối với các lô đất tiếp giáp với các khu vực 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 và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị 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, 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.

5. Quy mô dự án

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

- Quy mô dân số khoảng 1.230 người.
- Quy mô sử dụng đất: khoảng 85.814 m².

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	26.890	32
2	Đất công cộng, giáo dục	4.270	5
3	Đất thương mại dịch vụ	2.510	3
4	Đất, công viên, cây xanh, mặt nước, đường dạo	25.744	30
5	Đất giao thông, vỉa hè, HTKT	26.400	30
Tổng cộng		85.814	100

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Nhà ở liền kề (LK): 204 căn, tổng diện tích 26.890 m², diện tích sàn xây dựng 84.102 m², mật độ xây dựng 85%, chiều cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,4 lần.

Số căn hoàn thiện xây thô mặt ngoài: 90 căn tại các vị trí lô đất tiếp giáp với các khu vực 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.

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

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật gồm: Ứng kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng; san nền; hệ thống giao thông; cấp nước sinh hoạt,

cấp nước phòng cháy chữa cháy; thoát nước mưa, nước thải; cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cây xanh đường phố; thông tin liên lạc... Sau khi đầu tư xong, bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án, nhà đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở đối với các lô đất tiếp giáp với các khu vực 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 với tổng số 90 căn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành.

Chủ đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội (*giáo dục*) trên diện tích khoảng 4.270 m²; sau khi đầu tư xong chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

6. Vốn đầu tư của dự án: 286.302.200.000 đồng (*Hai trăm tám mươi sáu tỷ, ba trăm lẻ hai triệu, hai trăm nghìn đồng*), trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*): 245.147.800.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạm tính: 41.154.400.000 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.

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 quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Xóm Còi, xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

9. Tiến độ thực hiện dự án và phân kỳ đầu tư

* *Tiến độ thực hiện dự án.*

- Thực hiện các thủ tục đầu tư: Dự kiến hoàn thành Quý II năm 2022.

- Tổ chức GPMB, san nền, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Từ Quý II năm 2022 đến quý II năm 2023.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình công cộng đô thị và xây thô các căn liền kề: Từ Quý II năm 2023 đến quý II năm 2024.

- Thực hiện kinh doanh và bàn giao công trình: Từ Quý III năm 2024.

* *Phân kỳ đầu tư:*

- Giai đoạn I: Thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở theo quy định.

- Giai đoạn II: Thực hiện kinh doanh và dự kiến chuyển giao cho Nhà đầu tư thứ cấp, công trình kinh doanh thương mại dịch vụ và các công trình nhà ở theo quy định hiện hành.

10. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

- Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

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

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

- Triển khai dự án tuân thủ đúng quy mô các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở tại các khu vực không được phân lô bán nền; thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành; chịu 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.

- Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan tiến 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 trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải 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 theo các quy định hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn có trách nhiệm: 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 và hạ tầng xã hội 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, Tài chính, Xây dựng, 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 huyện Lương Sơn 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./.

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