

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 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 Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường 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 Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 301/BC-SKHĐT ngày 11 tháng 7 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn (Đầm Rái) xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, với những nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn (*Đầm Rái*).

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 xã Nhuận Trạch và vùng lân cận.

4. Quy mô dự án

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

- Quy mô dân số: 1.474 người.
- Diện tích đất sử dụng: khoảng 88.266m².
- Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)
I	Đất đơn vị ở	65.380,94
1	Đất ở	33.669,07
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	91,64
3	Đất công cộng, đơn vị ở	1.542,80
4	Đất giáo dục	2.338,64
5	Đất cây xanh đơn vị ở	4.424,94
6	Bãi đỗ xe	3.179,75
7	Đất giao thông đơn vị ở	20.134,10
II	Đất ngoài đơn vị ở	22.885,06
1	Đất thương mại dịch vụ	640,00
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.588,81
3	Đất giao thông đối ngoại	8.910,69
4	Đất cây xanh đô thị	5.944,85
5	Mặt nước	5.800,71
	Tổng	88.266,00

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm đất ở

Đất ở thương mại có diện tích 33.669,07m², phân chia thành các khu đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự đơn lập và biệt thự song lập như sau:

- Đất ở liền kề có tổng diện tích 20.897,33m², gồm 209 căn. Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao công trình tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Đất ở biệt thự đơn lập có tổng diện tích 6.885,86m², gồm 28 căn. Mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,95 lần.

- Đất ở biệt thự song lập có tổng diện tích 5.885,88m², gồm 27 căn. Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần.

Thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài khoảng 101 căn nhà tiếp giáp tuyến đường cấp khu vực và tuyến đường trục chính.

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

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật 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 bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

Các công trình hạ tầng xã hội: Khu đất dành để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội sẽ được bàn giao cho chính quyền địa phương tiếp tục đầu tư sau khi chủ đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khoảng 101 căn nhà nằm trên các lô đất tiếp giáp 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 trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết. Đất ở, nhà ở của dự án 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 các công trình dịch vụ, thương mại: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và đưa vào khai thác thương mại.

5. Vốn đầu tư của dự án: 322.718.118.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi hai tỷ, bảy trăm mười tám triệu, một trăm mười tám nghìn đồng*), trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật 81.043.219.000 đồng; Chi phí xây thô hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở 219.798.392.000 đồng; Chi phí giải phóng mặt bằng (*tạm tính*): 21.876.507.000 đồng.

Nguồn vốn: Vốn tổ chức, cá nhân trúng đấu giá và vốn huy động khác của nhà đầu tư.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xóm Cầu Sơn, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết Quý IV năm 2022, hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư. Từ Quý I năm 2023 đến Quý III năm 2024, hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án. Từ Quý IV năm

2024 đến Quý II năm 2026: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở theo quy định, đưa dự án đi vào hoạt động.

8. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá

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

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật 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 bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

Các công trình hạ tầng xã hội: Khu đất dành để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội sẽ được bàn giao cho chính quyền địa phương tiếp tục đầu tư sau khi chủ đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khoảng 101 căn nhà nằm trên các lô đất tiếp giáp 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 trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết. Đất ở, nhà ở của dự án 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 các công trình dịch vụ, thương mại: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và đưa vào khai thác thương mại.

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, trả tiền thuê đất dịch vụ thương mại 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư

a) Sở Thông tin và Truyền thông có trách nhiệm: Đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

b) Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn: Xây dựng phương án giải phóng mặt bằng, thực hiện trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá và các quy định của pháp luật liên quan để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Chỉ tổ chức đấu giá khi bảo đảm các quy định của pháp luật hiện hành. Tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật và khu đất dành để đầu tư xây dựng hệ thống 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, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, 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
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Chương