

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 6 năm 2023)

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 trưởng 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;

Căn cứ Thông báo số 197-TB/TU ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 12 tháng 4 năm 2023;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 83/BC-SKHĐT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công văn số 1896/SKHĐT-DN ngày 15 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới, hạ tầng tái định cư và nhà ở Quý Hòa tại xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, với những nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu.
2. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới, hạ tầng tái định cư và nhà ở Quý Hòa.
3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đất tái định cư Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp Đồi Thung và Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng khoáng nóng Hồ Khả, tạo quỹ đất phát triển khu dân cư tập trung, đồng bộ về hạ tầng, đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực, tăng hiệu quả sử dụng đất và đóng góp cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án

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

- Quy mô dân số: 4.428 người.
- Diện tích đất sử dụng: 335.763,7m² (khoảng 33,57ha), các khu chức năng chính bao gồm: Khu tái định cư xóm Thung; Khu tái định cư xóm Khả, xóm Dọi; Khu nhà ở nhân viên.
- Chức năng sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)
A	KHU TÁI ĐỊNH CƯ XÓM THUNG	194.624,1
I	Đất trong ranh giới thực hiện dự án	179.700,0
1	Đất ở tái định cư	100.738,5
2	Đất công cộng	2.139,6
3	Đất trường mầm non	4.383,3
4	Đất cây xanh	29.370,9
5	Đất giao thông	43.067,8
II	Đất ngoài ranh giới thực hiện dự án	14.924,1
1	Đất cây xanh	7.160,8
2	Đường trục liên xã quy hoạch mới	7.763,3
B	KHU TÁI ĐỊNH CƯ XÓM KHẢ, XÓM DỌI	80.245,6
1	Đất công cộng	1.136,3
2	Đất ở tái định cư	46.371,7
3	Đất cây xanh	13.743,9

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)
4	Đất giao thông	18.993,7
C	KHU NHÀ Ở NHÂN VIÊN	60.894,0
I	Đất trong ranh giới thực hiện dự án	59.176,0
1	Đất trường liên cấp	9.063,9
2	Khu nhà ở cán bộ công nhân viên	38.079,5
-	Đất ở thấp tầng	10.305,0
-	Đất ở cao tầng	27.774,5
3	Đất cây xanh	2.862,3
4	Đất giao thông	9.170,3
II	Đất ngoài ranh giới thực hiện dự án	1.718,1
1	Đường trục xã quy hoạch mới	1.718,1
	Tổng số	335.763,7

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Nhà ở thấp tầng (đất nhà ở cán bộ công nhân viên) có tổng diện tích 10.305m², gồm 25 lô. Mật độ xây dựng tối đa 55%, tầng cao tối đa 03 tầng. Nhà đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài. Nhà ở cao tầng (đất nhà ở cán bộ công nhân viên) có tổng diện tích 27.774,5m². Nhà đầu tư xây dựng, lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh (theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nhân viên phục vụ trong khu du lịch Đồi Thung và Hồ Khả, xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn).

Đất ở tái định cư có tổng diện tích 147.110,21m², gồm 357 lô. Mật độ xây dựng tối đa 55%, tầng cao tối đa 02 tầng (theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư xóm Thung, xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND và Khu tái định cư xóm Khả, xóm Dội, xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 4397/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn).

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

Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (trường mầm non...), công trình cộng đồng và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác, nhà đầu tư xây

dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt. Sau khi đầu tư xong, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Đối với công trình trường học liên cấp, nhà đầu tư tiến hành thi công xây dựng hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng, quản lý vận hành và thực hiện thủ tục thành lập trường theo quy định của pháp luật. Nhà nước cho thuê đất, sử dụng đất có thời hạn.

Đối với các công trình nhà ở cho cán bộ nhân viên: Toàn bộ các công trình nhà ở thấp tầng phải xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài; nhà ở cao tầng xây dựng và lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh và phải được quản lý về kiến trúc, cảnh quan và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Việc chuyển nhượng nhà ở cho các khách hàng theo quy định của pháp luật.

Đối với phân đất tái định cư của dự án: Nhà đầu tư thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Sau khi kết thúc đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại hạ tầng và quỹ đất tái định cư cho cơ quan Nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư của dự án làm tròn 1.311.350.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm mười một tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó: Chi phí xây dựng: 932.443.000.000 đồng; Chi phí thiết bị: 65.628.000.000 đồng; Chi phí giải phóng mặt bằng (*tạm tính*): 50.354.000.000 đồng; Chi phí quản lý dự án: 12.997.000.000 đồng; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 37.194.000.000 đồng; Chi phí khác: 5.537.000.000 đồng; Dự phòng: 166.597.000.000 đồng; Lãi vay trong thời gian xây dựng cơ bản: 40.600.000.000 đồng.

Tổng vốn đầu tư nêu trên là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, quy định về phương pháp xác định giá đất, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

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 15% tổng mức đầu tư của dự án.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

7. Tiến độ thực hiện dự án

Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 05 năm (*tính từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư*), trong đó:

- Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ sáu: Hoàn thành giải phóng mặt bằng khoảng 80% diện tích đất để bàn giao cho nhà đầu tư.

- Từ tháng thứ bảy đến hết tháng thứ mười hai: Hoàn thành giải phóng mặt bằng và bàn giao 100% diện tích giải phóng mặt bằng cho nhà đầu tư. Hoàn thiện hạ tầng các khu tái định cư và bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn để thực hiện công tác tái định cư.

- Từ tháng thứ mười ba đến tháng thứ hai mươi bốn: Hoàn thành đầu tư khu nhà ở cán bộ công nhân viên; khu nhà ở thấp tầng, liền kề và trường học liên cấp.

- Từ tháng thứ hai mươi lăm đến tháng thứ sáu mươi: Hoàn thành đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.

8. Thời hạn hoạt động của dự án

- Đất ở: Thời gian sử dụng đất lâu dài.

- Đất xây dựng trường học liên cấp: Thời hạn sử dụng đất 50 năm (thời điểm xác định theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai).

9. Ưu đãi đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Trách nhiệm của nhà đầu tư

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

Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*trường mầm non...*), công trình cộng đồng và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác, nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt. Sau khi đầu tư xong, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Đối với công trình trường học liên cấp, nhà đầu tư tiến hành thi công xây dựng hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng, quản lý vận hành và thực hiện thủ tục thành lập trường theo quy định của pháp luật. Nhà nước cho thuê đất, sử dụng đất có thời hạn.

Đối với các công trình nhà ở cho cán bộ nhân viên: Toàn bộ các công trình nhà ở thấp tầng phải xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài; nhà ở cao tầng xây dựng và lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh và phải được quản lý về kiến trúc, cảnh quan và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Việc chuyên nhượng nhà ở cho các khách hàng theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất tái định cư của dự án: Nhà đầu tư thực hiện thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Sau khi kết thúc đầu tư, nhà đầu tư

có trách nhiệm bàn giao lại hạ tầng và quỹ đất tái định cư cho cơ quan Nhà nước quản lý theo quy định.

Thanh toán tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, trả tiền thuê đất đối với công trình trường học liên cấp 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 dự án.

Đối với thủ tục liên quan môi trường, nhà đầu tư thực hiện lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo quy định. Việc triển khai dự án phải đảm bảo không ảnh hưởng đến việc lưu thông đi lại trên tuyến ĐH.75 thuộc xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn.

Làm việc với Sở Tài chính để thực hiện thủ tục nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.

Trong quá trình thiết kế, thi công dự án cần tính toán thủy lực, thủy văn của dòng suối Bãi Lải (*chảy dọc giữa khu đất thực hiện dự án*) để bảo đảm khả năng tiêu thoát lũ của khu vực; đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai và đảm bảo các hoạt động không làm gia tăng nguy cơ rủi ro thiên tai đến các khu vực lân cận theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Luật 60/2020/QH14 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều và các quy định tại Thông tư số 13/2021/TT-BNNPTNT ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai trong quản lý, vận hành, sử dụng các khu khai thác khoáng sản, khai thác tài nguyên thiên nhiên khác, đô thị, du lịch, công nghiệp, di tích lịch sử; điểm du lịch; điểm dân cư nông thôn; công trình phòng, chống thiên tai, giao thông, điện lực, viễn thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư như sau:

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

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở 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 tuân thủ theo các quy định hiện hành.

3. Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn: 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, hạ tầng xã hội của dự án. Thực hiện thủ tục cập nhật bổ sung, điều chỉnh tên gọi dự án và diện tích sử dụng đất trong Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về thu hồi đất thực hiện dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lạc 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 VP UBND tỉnh;
- Các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

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

Nguyễn Văn Chương