

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 11 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; 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 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;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 376/BC-SKHĐT ngày 31 tháng 10 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở số 2 tại xã Nhuận Trạch, 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 số 2.

3. Mục tiêu dự án: Giải quyết nhu cầu nhà ở chất lượng cao cho cư dân địa phương và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao tại Hà Nội và các tỉnh lân cận, tạo một khu dân cư có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở, cây xanh theo quy hoạch được duyệt. Khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của người dân về nhà ở, công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch phát triển chung, khớp nối quy hoạch, phát triển đồng bộ các công trình kết cấu hạ tầng trong khu dân cư với các khu vực lân cận, góp phần đưa đô thị Lương Sơn đạt tiêu chí đô thị loại IV, hướng tới trở thành thị xã vào năm 2025.

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, xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong khu vực, 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 đầu tư dự án

- Quy mô dân số: 424 người.
- Diện tích đất sử dụng khoảng 30.434,2m².
- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	13.025,1	42,80
<i>a</i>	<i>Đất liền kề</i>	<i>10.558,8</i>	<i>34,69</i>
<i>b</i>	<i>Đất biệt thự</i>	<i>2.466,3</i>	<i>8,10</i>
2	Đất thương mại - dịch vụ	3.966,3	13,03
3	Đất cây xanh	4.754,6	15,62
4	Đất mặt nước	411,3	1,35
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	522,4	1,72
6	Giao thông	7.754,5	25,48
TỔNG		30.434,2	100,00

b) Sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Đất ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng 10.558,8m², gồm 97 lô; mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa 4 tầng, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

được phê duyệt. Trong đó, thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 39 căn nhà ở tiếp giáp tuyến đường khu vực ven sông Bùi và tuyến đường quy hoạch 24,0m.

- Đất ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng 2.466,3m², gồm 9 lô; mật độ xây dựng 63%, tầng cao tối đa 3 tầng, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

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

- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Sau khi đầu tư xong bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý và khai thác.

- Đối với công trình nhà ở thương mại: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 39 căn nhà ở. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành.

- 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.

- 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.

6. Vốn đầu tư của dự án:

- Tổng vốn đầu tư của dự án: **88.435.170.000 đồng** (Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ, bốn trăm ba mươi năm triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật 33.594.452.000 đồng; Chi phí xây thô hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở 45.995.953.000 đồng; Chi phí giải phóng mặt bằng: 8.844.765.000 đồng.

- Nguồn vốn: Nguồn vốn đầu tư xây dựng do đơn vị trúng đấu thầu huy động thực hiện. Cơ cấu nguồn vốn gồm: Vốn chủ sở hữu là 17.687.034.000 đồng (*chiếm 20% tổng vốn đăng ký*), còn lại là vốn vay và vốn huy động khác.

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, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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

- Từ quý IV năm 2023 đến quý III năm 2024: Thực hiện chuẩn bị đầu tư dự án, giải phóng mặt bằng;
- Từ quý IV năm 2024 đến quý III năm 2026: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.
- Từ quý IV năm 2026: Hoàn thành dự án, đưa vào hoạt động.

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;
- 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, 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;
- 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, 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; 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;
- 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.
- 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, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó CVP/UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

Nguyễn Văn Chương