

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 3 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 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 Tài chính tại Báo cáo số 56/BC-STC ngày 27 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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, 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 trong năm 2025.

4. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư phải thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 21 căn nhà ở tiếp giáp tuyến đường quy hoạch 22,0m theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại khoản 5 Điều 5, Luật Nhà ở năm 2023 và Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình. Đối với các lô đất còn lại, chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

5. Quy mô dự án

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

- Quy mô dân số: 324 người.
- Diện tích đất sử dụng khoảng 18.918,6m².
- Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng

TT	hạng mục	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		81	6.426,1	5.772,3				33,97%
	Khu liên kề 01	LK01	12	924,2	924,2	5	100%	5,0	
	Khu liên kề 02	LK02	24	1.882,4	1.618,9	5	86%	4,3	
	Khu liên kề 03	LK03	20	1.645,4	1.415,0	5	86%	4,3	
	Khu liên kề 04	LK04	20	1.599,1	1.439,2	5	90%	4,5	
	Khu liên kề 05	LK05	5	375,0	375,0	5	100%	5,0	
2	Đất cây xanh			2.862,8					15,13%
2.1	Khu cây xanh 01	CX01		1.747,9		1	5%	0,05	
2.2	Khu cây xanh 02	CX02		1.114,9		1	5%	0,05	
3	Đất mặt nước			1.178,6					6,23%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật			1.085,1					5,74%

4.1	Bãi đỗ xe tĩnh			930,4					
	<i>Bãi đỗ xe 01</i>	<i>P01</i>		<i>740,9</i>		<i>1</i>	<i>5%</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Bãi đỗ xe 02</i>	<i>P02</i>		<i>189,5</i>		<i>1</i>	<i>5%</i>	<i>0,05</i>	
4.2	Khu xử lý nước thải	XLNT		154,7		1	50%	0,5	
5	Đất giao thông			7.366,0					38,94%
Tổng diện tích				18.918,6					100%

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm

Đất ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng 6.426,1m², gồm 81 lô, mật độ xây dựng từ 86% ÷ 100%, tầng cao tối đa 5 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 21 căn nhà ở tiếp giáp tuyến đường quy hoạch 22,0m.

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

Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 21 căn nhà ở tiếp giáp tuyến đường quy hoạch 22,0m theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại khoản 5 Điều 5, Luật Nhà ở năm 2023 và Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND tỉnh Hòa Bình. Đối với các lô đất còn lại, chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

6. Vốn đầu tư của dự án:

- Tổng vốn đầu tư của dự án 57.575.826.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi bảy tỷ, lăm trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Trong đó: Đầu tư xây dựng hạ tầng: 18.286.477.000 đồng, xây thô nhà ở các tuyến chính: 24.275.375.000 đồng, Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 6.457.842.000 đồng.

- Nguồn vốn: Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do đơn vị trúng đấu thầu huy động thực hiện. Cơ cấu nguồn vốn gồm: Vốn chủ sở hữu là 11.515.000.000 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: 50 năm (thời điểm xác định theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, người mua quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Đến hết Quý I/2025: Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Từ Quý II/2025 đến Quý III/2025: Tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và tổ chức ký kết Hợp đồng dự án hoặc chấp thuận Nhà đầu tư theo quy định.

- Từ Quý IV/2025 đến Quý III/2027: Thực hiện công tác Giải phóng mặt bằng; Tiến hành các thủ tục đầu tư và xây dựng các công trình theo các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, bất động sản, nhà ở, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường; nghiệm thu, thanh toán công trình hoàn thành; kiểm toán, quyết toán dự án hoàn thành; bàn giao các công trình hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định và đúng mục tiêu dự án.

- Từ Quý IV/2027: Hoàn thiện tất cả các hạng mục tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động kinh doanh.

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 thực hiện dự án;

- 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. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và công báo) có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

2. Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

3. Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục thuế khu vực I căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm phối hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu. 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 thực hiện giải phóng mặt bằng bảo đảm dự án triển khai đúng tiến độ quy định. Thực hiện lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

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: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục trưởng Chi Cục thuế khu vực I, 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 Sở: TC, XD, NN&MT;
- Công an tỉnh;
- Bộ CHQS tỉnh;
- Chi Cục thuế khu vực I;
- UBND huyện Lương Sơn;
- Chánh, Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo;
- UBND xã Nhuận Trạch;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

Nguyễn Văn Chương