

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Tiên Phong
tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 22 tháng 12 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 25/2020/NĐ-CP ngày
28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn
nhà đầu tư; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều
của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi
tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP
ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật
Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do
UBND huyện Quảng Xương nộp ngày 04/11/2021 và ý kiến của các cơ quan
liên quan;*

*Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số
9008/SKHĐT-KTĐN ngày 06 tháng 12 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, nhà ở, sinh hoạt cộng đồng và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực, du khách; góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) *Quy mô sử dụng đất:* 14,51 ha.

b) *Quy mô xây dựng:* Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt (Quyết định số 4813/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh), gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 14,51 ha (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải; khu tập kết rác).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà văn hóa.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề, biệt thự.

- Một số chỉ tiêu đầu tư xây dựng dự án:

- + Diện tích đất xây dựng nhà ở (không bao gồm đất ở tái định cư): 31.184 m²;

- + Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 118.770 m²;

- + Loại nhà ở: Nhà liền kề, nhà biệt thự;

- + Số lượng nhà ở: 316 căn nhà ở (gồm 252 căn liền kề, 24 căn biệt thự và 40 lô tái định cư);

- + Quy mô dân số: Khoảng 1.296 người;

- + Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không;

- + Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

c) *Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:* Không.

d) *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:*

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải; khu tập kết rác) với diện tích đất khoảng 14,51 ha; đầu tư hạ tầng xã hội (nhà văn hóa): Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đầu tư phần thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng.

+ Đối với 40 lô đất dự kiến tái định cư cho các hộ dân phải di dời phục vụ giải phóng mặt bằng dự án: Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân và sử dụng theo quy định.

+ Đối với quỹ đất hỗn hợp và quỹ đất bên xe của dự án: Nhà đầu tư sẽ đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo đúng quy hoạch và bàn giao lại quỹ đất này cho cơ quan nhà nước quản lý, khai thác, sử dụng.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Hiện nay, các công trình hạ tầng ngoài phạm vi dự án đang do Nhà nước, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 745.095 triệu đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó:

(i) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 690.927 triệu đồng;

(ii) Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 54.168 triệu đồng.

Nhà đầu tư trúng thầu phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ 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 trúng thầu của dự án, 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.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam: Giáp khu đất nông nghiệp xã Tiên Trang.

- Phía Đông: Giáp khu tái định cư mới.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (kể từ ngày được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư). Tiến độ thực hiện dự kiến như sau:

- Tiến độ GPMB: Thực hiện từ Quý I/2022 đến hết Quý IV/2022.
 - + Từ tháng 01 đến tháng thứ 06 (kể từ khi có kết quả phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định): Hoàn thành GPMB khoảng 50% diện tích đất để bàn giao cho nhà đầu tư.
 - + Từ tháng thứ 07 đến hết tháng thứ 12 (kể từ khi có kết quả phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định): Hoàn thành, bàn giao diện tích đất lũy kế đạt 100% tổng số diện tích đất phải GPMB cho nhà đầu tư.
- Tiến độ xây dựng dự án:
 - Quý II/2022 - Quý IV/2023: Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
 - Quý II/2023 - Quý II/2024: Hoàn thành xây dựng công trình, nhà ở.
 - Quý III/2024 - Quý IV/2024: Đưa dự án đi vào khai thác vận hành.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

- Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:
 - Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Quảng Xương thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.
 - Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Quảng Xương phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trúng thầu trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; đồng thời, ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án.
 - Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Quảng Xương phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý phần diện tích: Hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất nhà văn hóa, đất khuôn viên cây xanh, đất bến xe, đất hỗn hợp.
 - Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn,

giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án Khu dân cư mới Tiên Phong tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai và các quy định có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Quảng Xương để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý: Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Quảng Xương, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm