

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Cao Nguyên,
thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 07 tháng 4 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 Công văn số 2506-CV/VPTU ngày 17/5/2022 của Thường trực Tỉnh ủy về việc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh năm 2022 (đợt 2),

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Ngọc Lặc nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1201/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 07/3/2022 và Công văn số 1662/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Cao Nguyên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư Cao Nguyên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết được duyệt; 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 và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực; góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: 22,68 ha (không bao gồm 0,79 ha đất ở hiện trạng và 2,47 ha đất Ban Chỉ huy Quân sự huyện Ngọc Lặc).

b) Quy mô đầu tư:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng với quy mô diện tích đất khoảng 22,68 ha (bao gồm: san nền, đường giao thông, cây xanh, bãi đỗ xe, thể dục thể thao, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy,...) và công trình nhà văn hóa (diện tích đất 667,5 m²), công trình dịch vụ thương mại (diện tích đất 1.767,0 m²) theo quy hoạch chi tiết.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở 195 lô đất ở liền kề (với diện tích đất 20.577,3 m²) theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Công văn số 12876/UBND-CN ngày 30/08/2022 của UBND tỉnh.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 673 căn nhà ở (gồm 638 căn liền kề và 35 căn biệt thự), trong đó: 195 căn liền kề xây thô hoàn thiện mặt trước, 452 lô đất ở còn lại (gồm 417 lô liền kề và 35 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền và 26 lô đất tái định cư.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với 195 căn nhà ở liền kề và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (đối với 417 lô đất ở liền kề; 35 lô đất ở biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và 26 lô đất tái định cư theo quy định tại Công văn số 12876/UBND-CN ngày 30/8/2022 của UBND tỉnh), nhà đầu tư mới được quyền kinh doanh, khai thác theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

đ) 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 đô thị trong phạm vi dự án:

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng với quy mô diện tích đất khoảng 22,68 ha (bao gồm: san nền, đường giao thông, cây

xanh, bãi đỗ xe, thể dục thể thao, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy,...) và công trình nhà văn hóa: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch và thiết kế được phê duyệt nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 195 căn nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt trước: Nhà đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt trước, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 452 lô đất ở (417 lô liền kề và 35 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 26 lô đất ở liền kề bố trí tái định cư: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

+ Đối công trình dịch vụ thương mại: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thành đồng bộ hoàn chỉnh công trình và quản lý vận hành kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

+ Đối với khu đất có chức năng giáo dục (trường học): Nhà đầu tư đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu nối và bàn giao cho Nhà nước quản lý, UBND huyện Ngọc Lặc căn cứ nhu cầu thực tế trong tương lai, đề xuất đầu tư xây dựng công trình với hình thức và thời gian phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Dự án không thực hiện đầu tư hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án; các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án:

a) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 602.031.996.000 đồng; trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 521.350.887.000 đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 80.681.109.000 đồng.

b) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án 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 và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án, việc xác định tiền sử dụng đất được thực hiện theo các 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường cây xanh cách ly đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư), dự kiến:

- Từ Quý III/2023 đến Quý III/2024: Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án;
- Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2026: Thực hiện đầu tư và hoàn thành các công trình thuộc dự án;
- Từ Quý I/2027 đến Quý II/2027: Thực hiện bàn giao công trình đưa vào sử dụng và quyết toán dự án theo quy định.

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:

1. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Ngọc Lặc, 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 Ngọc Lặc phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư 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, xây dựng kế hoạch cụ thể và ký cam kết về tiến độ thực hiện GPMB dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Ngọc Lặc phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng (bao gồm: san nền, đường giao thông, cây xanh, bãi đỗ xe, thể dục thể thao, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy,...) và công trình nhà văn hóa.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Ngọc Lặc và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia

ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- 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 khai thác, kinh doanh sản phẩm bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Ngọc Lặc để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và 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, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

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

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



Mai Xuân Liêm