ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2226 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở dân cư Kiều Lê xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

(Cấp lần đầu: ngày 31 tháng 5 năm 2024)

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 6 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021; Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025; Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 28/02/2024 của UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, thị xã Bỉm Sơn; Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, thị xã Bỉm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 2952/TTr-SKHĐT ngày 09/5/2024 về việc đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở dân cư Kiều Lê xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở dân cư Kiều Lê, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, với những nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Khu nhà ở dân cư Kiều Lê, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư Kiều Lê, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hình thành khu vực phát triển đô thị đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, có không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, hài hòa đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tăng thu cho Ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: 70.850,15 m^2; bao gồm: 21.685,97 m^2 đất ở liền kề (tương ứng 241 lô); 6.087,02 m^2 đất nhà ở xã hội; 1.019,76 m^2 đất dịch vụ thương mại; 36.716,86 m^2 đất giao thông; 437,57 m^2 đất văn hóa; 4.619,79 m^2 đất cây xanh; 283,18 m^2 đất hạ tầng kỹ thuật.

b) Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, PCCC...), công trình hạ tầng xã hội (các khuôn viên, công

viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, cây xanh, thể dục, thể thao...) trong phạm vi thực hiện dự án (70.850,15 m^2) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư Kiều Lê, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 04/9/2018, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 và Quyết định số 1756/QĐ-UBND ngày 30/8/2022.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 241 căn nhà và lô đất (gồm 116 căn nhà ở xây thô và 125 lô đất ở liền kề).

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với 116 căn nhà ở, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đảm bảo khớp nối với hạ tầng bên ngoài phạm vi thực hiện dự án (đối với 125 lô đất ở liền kề được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định tại Công văn số 7072/UBND-CN ngày 23/5/2023 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) Quy mô dân số: Khoảng 1.114 người.

e) 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 đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, PCCC...) trong phạm vi thực hiện dự án (70.850,15 m^2) theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; đồng thời, có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

+ Đối với diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội (các khuôn viên, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, cây xanh, thể dục, thể thao...) trong phạm vi thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với diện tích đất nhà ở xã hội: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với diện tích đất ở liền kề: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các căn nhà liền kề thuộc phần diện tích đất ở thuộc Khu nhà ở dân cư Kiều Lê, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Công văn số 7072/UBND-CN ngày 23/5/2023 của UBND tỉnh.

+ Đối với diện tích đất dịch vụ thương mại: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ trên đất. Sau khi hoàn thành

việc đầu tư xây dựng công trình và đủ điều kiện kinh doanh theo quy định, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các công trình đã đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án: Khoảng 251,754 tỷ đồng.

Nhà đầu tư 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 được lựa chọn thực hiện 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 ổn định, lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn. Phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án (diện tích 70.850,15 m^2) được giới hạn bởi 08 điểm góc (ký hiệu từ M1 đến M8) có tọa độ cụ thể theo Bản đồ ranh giới phạm vi đề xuất thực hiện dự án kèm theo Tờ trình số 998/TTr-UBND ngày 05/4/2024 của UBND thị xã Bỉm Sơn.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm, kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:

- Công tác tổ chức đấu giá: Dự kiến Quý II năm 2024.

- Nhà đầu tư tổ chức thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở xây thô và các công trình quy định tại điểm b khoản 4 Điều này; khai thác, kinh doanh dự án, bàn giao các công trình cho nhà nước theo điểm c, điểm e khoản 4 Điều này và quyết toán dự án theo quy định: Dự kiến từ Quý III năm 2024 đến Quý II năm 2028.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án 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:

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thị xã Bỉm Sơn 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.

b) Giao UBND thị xã Bỉm Sơn:

- Khẩn trương hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên theo quy định của pháp luật; chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Đôn đốc, giám sát nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện việc đầu tư dự án theo quy định; tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở theo quy định.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm toán về các nội dung công việc có liên quan đến việc tổ đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức thực hiện dự án.

c) 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 thị xã Bỉm Sơn 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án:

a) 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.

b) 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 nêu trên và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

c) Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án phải có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án; trường hợp bị hư hỏng, phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định. Đồng thời, phải phối hợp với cơ quan quân sự các cấp để giải quyết các vấn đề nảy sinh về lĩnh vực quân sự, quốc phòng trong khu vực thực hiện dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

e) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thị xã Bỉm Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung được chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn 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 thị xã Bỉm Sơn, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN, NN.

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

Mai Xuân Liêm