

Số: 2817 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại
và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy**
(Cấp lần đầu: Ngày 04 tháng 7 năm 2024)

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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

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 11/01/2022;

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 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;

Căn cứ 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;

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; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

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; 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 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

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; điều chỉnh tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 5389/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với cơ sở nhà, đất Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao huyện Cẩm Thủy (cũ), huyện Cẩm Thủy; điều chỉnh tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 10/5/2024;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo của UBND huyện Cẩm Thủy và ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 3785/TTr-SKHĐT ngày 11/6/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, với 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: Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại và nhà ở hiện đại với chức năng hỗn hợp, nhằm hiện thực hóa Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy (được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/3/2024), tạo công trình điểm nhấn có hình thức kiến trúc đẹp, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa huyện Cẩm Thủy; đồng thời, khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 31.398,1 m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật; xây dựng hoàn chỉnh khu đất dịch vụ đô thị và xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 147 căn nhà ở liền kề theo quy hoạch được duyệt (*quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

- Quy mô dân số: Khoảng 600 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 147 căn nhà ở liền kề.
- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng hoàn chỉnh khu đất dịch vụ đô thị và xây thô, hoàn thiện mặt trước tất cả các công trình nhà ở chia lô theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt/điều chỉnh.

+ Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh đối với khu dịch vụ đô thị và 147 căn nhà ở, đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan; đồng thời, phải bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, đất bãi đỗ xe công cộng, đất cây xanh thuộc dự án cho UBND huyện Cẩm Thủy quản lý, sử dụng chung theo quy định. Trong quá trình thực hiện, nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài dự án theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 279.677 triệu đồng. Vốn đầu tư dự án chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính 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, pháp luật về tài sản công.

6. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm; 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 thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi, ranh giới khu đất được giới hạn theo Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy (được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/3/2024).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm kể từ khi bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

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 UBND huyện Cẩm Thủy:

- 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, phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; quản lý, giám sát việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định.

- Lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận. 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.

- Trên cơ sở tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ là 04 tuyến đường xung quanh khu vực thực hiện dự án được Chủ tịch UBND tỉnh giao cho UBND huyện Cẩm Thủy quản lý, sử dụng tại Quyết định số 3899/QĐ-UBND ngày 23/10/2023; thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (không được đấu nối giao thông trực tiếp với đường Hồ Chí Minh) và quy định tại Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Trong quá trình triển khai dự án, có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện các biện pháp tổ chức giao thông phù hợp để không ảnh hưởng đến an toàn giao thông trên tuyến; có giải pháp sửa chữa các tuyến đường bị ảnh hưởng trực tiếp do quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị phục vụ thi công xây dựng dự án gây ra; có biện pháp che chắn, vệ sinh sạch sẽ phương tiện trước khi tham gia giao thông trên các tuyến đường ngoài phạm vi dự án để đảm bảo tuổi thọ công trình đường bộ, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường trong khu vực thực hiện dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Cẩm Thủy phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật và nội dung chủ trương đầu tư được chấp thuận.

b) Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Cẩm Thủy và các đơn vị liên quan, kiểm tra quá trình triển khai thực hiện dự án; trường hợp phát hiện dự án không phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với các đơn vị liên quan, hướng dẫn UBND huyện Cẩm Thủy thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

d) Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn UBND huyện Cẩm Thủy thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định và các nội dung có liên quan khác thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của đơn vị.

đ) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Cẩm Thủy và các đơn vị 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, giải quyết kịp thời những công việc có 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 Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy:

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện, hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, đấu nối giao thông...; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật và đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy (được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/3/2024).

- 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/điều chỉnh và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án, trường hợp trong quá trình xây dựng làm hư hỏng thì phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định bằng nguồn vốn của nhà đầu tư; Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp. Chỉ được khai thác, kinh doanh đối với khu dịch vụ đô thị và 147 căn nhà ở sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở liền kề nêu trên.

- 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.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Cẩm Thủy để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình theo nội dung được chấp thuận; đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài dự án theo quy định.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh

trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tại thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Thủy và các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Cẩm Thủy, 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;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, KTTC, CN, NN.

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



Nguyễn Văn Thi