

Số: 3066 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 25 tháng 10 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành 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;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành 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 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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 đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện 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 đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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;

Căn cứ Thông báo số 216-TB/TU ngày 06/8/2021 của Tỉnh ủy Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; đất tái định cư các dự án (ngoài quỹ đất tái định cư theo quy định) của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư, khu đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 22/7/2021 của HĐND tỉnh về bổ sung danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ năm 2021;

Theo Công văn số 10/HĐND-VP ngày 13/01/2021 của Thường trực HĐND tỉnh về sử dụng đất lúa để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 1466/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt danh mục các dự án triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh phê duyệt bổ sung danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ năm 2021 và phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã, thành phố: Nông Sơn, Đại Lộc, Tây Giang, Tiên Phước, Thăng Bình, Phú Ninh, Duy Xuyên, Núi Thành, Nam Giang, Đông Giang, Quế Sơn, Hiệp Đức, Điện Bàn, Hội An, Tam Kỳ;

Theo Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của UBND huyện Quế Sơn phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn; Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND huyện Quế Sơn phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn;

Xét hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở kèm theo Tờ trình số 186/TTr-UBND ngày 18/8/2021 của UBND huyện Quế Sơn về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở Khu dân cư Trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn;

Xét Báo cáo thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư số 430/BC-SKHĐT ngày 01/9/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; theo khoản 6 Thông báo số 461/TB-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban với các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 11/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn; với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đấu thầu. Nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án tự bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

2. Tên dự án: Khu dân cư trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn.

3. Mục tiêu dự án: đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư và xây dựng nhà chợ đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực theo quy hoạch chi tiết (1/500) được phê duyệt, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, thiết kế đô thị (nếu có), thiết kế nhà ở.

4. Quy mô, cơ cấu sản phẩm nhà ở, quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.

- Phạm vi sử dụng đất dự án: khoảng 4,19 ha.

+ Tuân thủ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu trung tâm xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn đã được UBND huyện Quế Sơn phê duyệt tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 09/6/2016, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 09/5/2018.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể về quy định quản lý, cơ cấu sử dụng đất phải được xác định trong bước lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) được duyệt; trong đó, phải quy định cụ thể các lô đất có mặt tiền tiếp giáp dọc tuyến đường trục chính, trục cảnh quan bắt buộc phải đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo không dưới 20% tổng diện tích đất ở khai thác trong dự án, quỹ đất 03% để bàn giao lại cho địa phương để phục vụ công tác tái định cư các dự án khác trên địa bàn; cập nhật các nội dung tại Công văn số 3826/UBND-KTN ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh về tăng cường quản lý công tác lập quy hoạch và triển khai thực hiện các khu đô thị, khu dân cư, chỉnh trang, sắp xếp dân cư.

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở: nhà ở riêng lẻ; nhà ở chung cư (nếu có); nhà ở phân lô tái định cư. Nhà đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất có mặt tiền tiếp giáp dọc tuyến đường trục chính, trục cảnh quan và đảm bảo tỷ lệ không dưới 20% tổng diện tích đất ở khai thác trong dự án theo quy hoạch chi tiết xây

dụng được duyệt.

- Sơ bộ phương thức đầu tư xây dựng quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Hạ tầng bên trong dự án: nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt trong phạm vi dự án (bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ, thương mại thiết yếu trong phạm vi dự án, đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; đầu tư xây dựng nhà ở trên tuyến đường trục chính, trực cảnh quan, bàn giao quỹ đất ở theo tỷ lệ quy định cho địa phương theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; trình tự thủ tục đầu tư công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ phải tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng và pháp luật liên quan.

+ Hạ tầng bên ngoài dự án: khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã Quế Xuân 1, Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Quế Xuân 1 được duyệt.

- Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

+ Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai.

+ Nhà đầu tư được phép kinh doanh các sản phẩm bất động sản trong dự án: công trình thương mại - dịch vụ, nhà ở; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở trên các lô đất sau khi đã được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định.

+ Đối với các dự án, công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác sử dụng theo dự án được phê duyệt, sau khi nghiệm thu nhà đầu tư tự tổ chức quản lý, vận hành theo quy định.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật; bao gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống điện chiếu sáng, cây xanh,....., kể cả hạ tầng thuộc quỹ đất bàn giao cho địa phương. Sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, thiết lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ bảo trì, bảo hành công trình; nhà đầu tư có trách nhiệm lập thủ tục và thực hiện công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị trực tiếp quản lý vận hành để tiếp nhận và quản lý vận hành, đảm bảo tuân thủ các quy định về chuyển giao công trình và quản lý khai thác công trình theo đúng quy định. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn công công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng; nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo qui định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

+ Trong thời gian nhà đầu tư chưa bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị trực tiếp quản lý vận hành thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình; đảm bảo an ninh, an toàn và thực hiện các dịch vụ thiết yếu cho các hộ dân đến cư trú.

+ Đối với các công trình công cộng khác (nếu có) sẽ được nhà đầu tư hoặc địa phương có kế hoạch đầu tư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

5. Sơ bộ chi phí đầu tư dự án: khoảng 54 tỷ đồng (bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 19 tỷ đồng), đây là tổng mức đầu tư sơ bộ dự kiến để các nhà đầu tư xem xét khả năng đảm bảo năng lực tài chính tham gia đấu thầu và làm cơ sở đánh giá sơ bộ năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư khi tham gia đấu thầu.

Các thông số về sơ bộ chi phí thực hiện dự án (m1) trên cơ sở hồ sơ thiết kế sơ bộ; phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (m2); giá sàn nộp ngân sách Nhà nước (m3); tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến sẽ được xác định khi lập, trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu (nếu có).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: không quá 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).

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Quế Xuân 1, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam; có ranh giới dự án:

- Phía Đông: giáp Khu dân cư phố chợ Bà Rén;
- Phía Nam: giáp Khu dân cư phố chợ Bà Rén và đất lúa;
- Phía Tây: giáp đường bê tông;
- Phía Bắc: giáp UBND xã Quế Xuân 1.

8. Tiến độ thực hiện dự án: dự kiến từ năm 2021-2024. Tiến độ chi tiết được xác định sau khi nhà đầu tư được lựa chọn.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng (nếu có): thực hiện theo quy định hiện hành.

10. Các điều kiện thực hiện dự án đối với nhà đầu tư.

- Thực hiện ký cam kết tiến độ và ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng,... trình cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền; thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật liên quan; lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án; thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công,...), triển khai đầu tư xây dựng công trình tuân thủ theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, kinh doanh bất động sản và các quy

định có liên quan.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nếu có), đầu tư xây dựng nhà ở trên các tuyến đường trục chính, trực cảnh quan được quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (ngoài khu vực bắt buộc xây dựng nhà ở trong dự án) sau khi đã được Sở Xây dựng thông báo bằng văn bản về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đạt yêu cầu, được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở theo quy định tại Điều 194 Luật Đất đai; khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; bàn giao quỹ đất 03% cho địa phương để bố trí tái định cư cho các dự án đầu tư công trên địa bàn sau khi đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai.

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung về hồ sơ dự án và hiệu quả đầu tư dự án.

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục đầu tư xây dựng bao gồm: báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình và các thủ tục liên quan khác theo quy định.

- Thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao, bảo trì, bảo hành theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và pháp luật về xây dựng, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Nghiêm túc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư được quy định trong pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các nội dung quy định tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 21/8/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản (theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản).

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về chế độ báo cáo định kỳ hằng tháng, quý, năm về tình hình thực hiện dự án và chế độ báo cáo thuế, thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự, an toàn giao thông, an toàn lao động đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho phép; chấp hành các quy định của chính quyền địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

a) Các Sở, ngành liên quan chủ trì hoặc phối hợp với UBND huyện Quế Sơn, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo chức năng nhiệm vụ.

b) UBND huyện Quế Sơn: chỉ đạo hoặc phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư. Phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở và quy định của UBND tỉnh.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt, chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định và phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Quế Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Quế Sơn một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Quảng Nam./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



★ Nguyễn Hồng Quang