

Số: 3235 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 13 tháng 9 năm 2023)

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ 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 tháng 4 năm 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 Nghị quyết số 241/NQ-HĐND ngày 13 tháng 4 năm 2022 của HĐND tỉnh về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đợt 1, năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 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, huyện Vĩnh Lộc;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 5485/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 31/8/2023 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc, 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 xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc được UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 16/6/2023; tạo quỹ đất để phát triển nhà ở, hình thành khu dân cư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối giao thông khu vực, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội huyện Vĩnh Lộc, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: Khoảng 83.300,2 m² (8,33 ha).

b) Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: san nền, giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn, cấp điện, viễn thông thụ động và các công trình đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đầu tư xây dựng các công trình: Nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe; xây dựng trường học (ký hiệu TH, diện tích khu đất khoảng 2.165,84 m²).

+ Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ 01 (ký hiệu TM:01, diện tích khu đất: 1.729,66 m²) và công trình thương mại dịch vụ 02 (ký hiệu TM:02, diện tích khu đất: 954,75 m²).

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 105 căn nhà, gồm lô đất L:20 thuộc LK:01 và các lô đất được xác định theo Công văn số 9384/UBND-CN ngày 03/7/2023 của UBND tỉnh; 210 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở liền kề; đất ở chia lô liền kề.

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Nhà ở loại liền kề 315 lô đất xây dựng nhà ở, trong đó:

- 105 lô đất xây thô, hoàn thiện mặt trước (không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án).

- 210 lô đất còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc được UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 105 căn nhà ở chia lô theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở 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.

đ) Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 1.280 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

f) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án

* Về phương án đầu tư xây dựng: Phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc được UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

* Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc theo Quy hoạch chi tiết được duyệt đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các công trình (gồm: Nhà văn hóa; khuôn viên, công viên cây xanh; bãi đỗ xe): Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với các công trình trường học, công trình thương mại dịch vụ 01 (ký hiệu TM:01) và công trình thương mại dịch vụ 02 (ký hiệu TM:02): Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ các công trình và quản lý vận hành kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 105 lô đất ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt trước: Nhà đầu tư phải xây thô, hoàn thiện mặt trước và được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 210 lô đất ở liền kề được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: Nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

(Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan).

* Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

5. Vốn đầu tư dự án: Khoảng 334.762 triệu đồng; trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 322.328 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 12.434 triệu đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn 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. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

7. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật.

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 I/2024 đến Quý I/2028.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 huyện Vĩnh Lộc 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 huyện Vĩnh Lộc:

- Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường GPMB dự án theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; 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 phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Vĩnh Lộc phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Vĩnh Lộc 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 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 đúng quy định hiện hành của pháp luật; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện 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; 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.

c) 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.

d) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Vĩnh Lộc 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 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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc 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 Vĩnh Lộc, Sở Kế hoạch và Đầu tư mỗi đơn vị một bản; một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN. (425.2023)

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



Mai Xuân Liêm