

Số: 3736 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN
Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa
(Cấp lần đầu: ngày 13 tháng 10 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 Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; 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; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/01/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; 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; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 Nghị quyết số 164/NQ-HĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh về việc chấp thuận bổ sung danh mục các dự án phải thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá, đợt 2 năm 2021;

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;

Căn cứ Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 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 Hậu Lộc;

Căn cứ Công văn số 1896-CV/VPTU ngày 23/11/2021 của Văn phòng 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 2021 (đợt 4);

Căn cứ hồ sơ đề nghị của UBND huyện Hậu Lộc tại Tờ trình số 193/TTr-UBND ngày 12/8/2023 (kèm theo hồ sơ đề xuất dự án và các Công văn số 2367/UBND-QLDA ngày 07/9/2023, Công văn số 2517/UBND-QLDA ngày 19/9/2023) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc; ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo Báo cáo kết quả thẩm định số 6137/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 25/9/2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung như sau:

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 mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc đã được phê duyệt; đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình thương mại dịch vụ... thuộc dự án, phục vụ nhu cầu về nhà ở, đất ở và nhu cầu khác cho người dân trong khu vực và vùng lân cận; tạo nguồn thu cho ngân sách, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 83.209,12 m².

4.2. 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 mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (trong đó trừ 10.000 m² trong mặt bằng quy hoạch bố trí tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án tuyến đường nối tỉnh lộ 526 với 526B huyện Hậu Lộc được phê duyệt tại Quyết định

số 852/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc và phần diện tích mặt đường thuộc dự án tuyến đường nối tỉnh lộ 526 với 526B huyện Hậu Lộc khoảng 3.546 m²), 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, PCCC, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (HTKT), cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh thể dục thể thao (CX1, CX2) và các công trình đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, trường mầm non.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 63 lô đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường nối Tỉnh lộ 526 với Tỉnh lộ 526B (có lộ giới 30,0m; mặt cắt 2-2), gồm: Từ lô LK01-01 đến LK01-10; từ lô LK02-01 đến LK02-14; từ lô LK03-01 đến LK03-15; từ lô LK06-15 đến LK06-28; từ lô LK07-11 đến LK07-20, theo Công văn số 5043/UBND-CN ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh.

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 171 căn nhà ở xây thô và lô đất xây dựng nhà ở, trong đó:

- 63 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).

- 108 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 hoàn thành toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 63 lô đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường nối Tỉnh lộ 526 với Tỉnh lộ 526B và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án, 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.

4.4. Quy mô dân số: Khoảng 790 người.

4.5. 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.

4.6. 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:

a) 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 đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc được UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

b) 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 mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, đồng thời,

đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với công trình nhà văn hóa: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và dự án được phê duyệt, sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với công trình trường mầm non: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Công trình nhà ở: 171 căn nhà ở và lô đất ở, trong đó: 63 lô đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án; 108 lô đất còn lại 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 (theo Công văn số 5043/UBND-CN ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh).

c) 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.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 233.435.226.000 đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): 220.515.245.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 12.919.981.000 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. 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 theo quy định của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính xã Hoa Lộc và xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư), dự kiến: từ Quý IV/2023 đến Quý III/2026.

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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Hậu 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.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Hậu Lộc có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan 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, 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.

Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Hậu Lộc phối hợp với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) thuộc dự án đảm bảo theo quy định.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, UBND huyện Hậu Lộc 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, căn cứ quy định hiện hành, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, 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 được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư mới Hoa - Phú Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án và các quy định khác có liên quan; 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 quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình khác thuộc dự án theo đúng 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 Hậu Lộc để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho nhà nước quản lý các hạng mục

công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) thuộc dự án 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, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc và Thủ trưởng 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 Hậu Lộc, 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 (b/c);
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm