

Số:4396/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông Nam
thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày 04 tháng 11 năm 2021)

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 số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng
11 năm 2014;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng
02 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa
chọn nhà đầu tư; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi
tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 43/2014/NĐ-CP
ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất
đai;*

*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;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do
UBND huyện Cẩm Thủy nộp ngày 04/10/2021 và ý kiến của các cơ quan liên
quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8009/SKHĐT-
TĐ ngày 30/10/2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông Nam
thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, 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 phía Đông Nam thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác phục vụ nhu cầu trong khu vực; góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: Khoảng 7,5 ha.

b) Quy mô xây dựng:

- Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông Nam thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa được Chủ tịch UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt tại Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 30/6/2020, với quy mô sử dụng đất 7,5ha, với các hạng mục:

+ Hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh công viên, phòng cháy chữa cháy...).

+ Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề từ LK16 đến LK21 (không bao gồm các lô đất bố trí tái định cư thuộc khu đất LK19).

+ Đối với 26 lô đất thuộc khu đất có ký hiệu LK19 (từ LK19-1:01 đến LK19-01:09, từ LK19-2:01 đến LK19-2:12; từ LK19-3:01 đến LK19-3:05) nhà đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho nhà nước để bố trí TĐC cho các hộ dân phải di dời để phục vụ GPMB dự án theo quy định.

+ Đối với khu đất có chức năng dịch vụ thương mại (DVTM), trường mầm non (MN), nhà văn hóa (NVH3) nhà đầu tư phối hợp nhà nước tổ chức bồi thường, GPMB, đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật (bao gồm san nền), sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư để đầu tư công trình theo quy định.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 198 căn nhà ở liền kề.

d) Quy mô dân số: Khoảng 800 người.

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

f) 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 thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh công viên, phòng cháy chữa cháy...). Sau khi đầu tư hoàn

thành các công trình này nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Xây dựng phân thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề từ LK16 đến LK21 (không bao gồm các lô đất bố trí tái định cư thuộc khu đất LK19). Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng.

+ Đối với 26 lô đất tái định cư thuộc khu đất có ký hiệu LK19 (từ LK19-1:01 đến LK19-01:09, từ LK19-2:01 đến LK19-2:12; từ LK19-3:01 đến LK19-3:05), sau khi nhà đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho nhà nước để bố trí TĐC cho các hộ dân phải di dời để phục vụ GPMB dự án theo phương án bồi thường GPMB được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo theo quy định.

+ Đối với khu đất có chức năng dịch vụ thương mại (DVTM), trường mầm non (MN), nhà văn hóa (NVH3), nhà đầu tư ứng tiền GPMB, thực hiện đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật (bao gồm san nền), sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư để đầu tư công trình theo quy định.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: hiện nay, các công trình hạ tầng ngoài phạm vi dự án đang do Nhà nước, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án:

- Khoảng 311.026.284.000 đồng (Ba trăm mười một tỷ, không trăm hai mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi tư nghìn đồng); trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 291.624.017.000 đồng.

+ Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 19.402.267.000 đồng.

- Nhà đầu tư trúng thầu 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 trúng thầu của 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 về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp trường THCS Cẩm Sơn, khu cây xanh, đường giao thông;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Đông giáp dân cư hiện hữu và khu dịch vụ thương mại (theo quy hoạch);

- Phía Tây giáp trường THCS Cẩm Sơn, khu dân cư hiện hữu và đường Hồ Chí Minh.

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:

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án (thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công), hoàn thành công tác bồi thường GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Thời gian thực hiện 01 năm: Quý II/2022 - Quý II/2023.

- Tổ chức thi công hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và các công trình khác thuộc dự án. Thời gian thực hiện 02 năm: Quý II/2023 - Quý II/2025.

- Khai thác, kinh doanh dự án, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Nhà nước,... và quyết toán dự án theo quy định. Thời gian thực hiện 01 năm: Quý II/2025 - Quý II/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. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:

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

- UBND huyện Cẩm Thủy có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng, 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 GPMB dự án; chỉ được triển khai các nội dung liên quan đến dự án sau khi đã hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- 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 phần diện tích: Hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất nhà văn hóa, đất khuôn viên cây xanh.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, 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 đầu tư xây dựng trên theo quy định của pháp luật.

- Về việc đấu nối tuyến đường thuộc dự án với hệ thống đường giao thông trong khu vực: Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn UBND huyện Cẩm Thủy xây dựng phương án và thực hiện các thủ tục đấu nối tuyến đường thuộc dự án

với hệ thống đường giao thông trong khu vực theo quy định; kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư phía Đông Nam thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, 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; 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, trường học theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về giáo dục - đào tạo và các quy định có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội 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, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Thủy và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Minh Tuấn