

Số:4805/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đồng Quan,  
thị trấn Kim Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa**  
*(Cấp lần đầu: ngày 29 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 Thạch Thành nộp ngày 28/9/2021, ngày 05/11/2021 và ý kiến của  
các cơ quan liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8602/SKHĐT-  
TĐ ngày 22/11/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đồng Quan, thị trấn Kim Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung 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 Đồng Quan, thị trấn Kim Tân, huyện Thạch Thành, 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 thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, nhà ở và nhu cầu khác cho người dân 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 8,38 ha.

b) Quy mô xây dựng:

- Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng...); cây xanh, công viên với diện tích đất khoảng 8,38 ha.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình dịch vụ thương mại.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự (không bao gồm 02 lô đất ở tái định cư LKC-09 và LKC-10).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 155 căn nhà ở liền kề và 12 căn biệt thự.

d) Quy mô dân số: Khoảng 1.700 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:

+ Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng...); cây xanh, công viên với diện tích đất khoảng 8,38 ha. 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.

+ Đầu tư phần thô, hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự. 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 các lô đất dự kiến tái định cư cho các hộ dân phải di dời phục vụ giải phóng mặt bằng dự án (02 lô TĐC gồm LKC-09, LKC-10). Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân và sử dụng theo quy định.

+ Đối với khu đất có chức năng trường mầm non (MN), trạm y tế, cây xanh mặt nước, nhà đầu tư tiến hành tổ chức bồi thường, GPMB, đầu tư hạ tầng

kỹ thuật. Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư thực hiện bàn giao lại cho nhà nước 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 455.305.348.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi lăm tỷ, ba trăm linh năm triệu, ba trăm bốn mươi tám 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): 442.348.199.000 đồng.

+ Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 12.957.149.000 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 Kim Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp và khu dân cư, đường liên xã.

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

- Phía Đông giáp khu dân cư và đường giao thông liên xã.

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư, đường giao thông nông thôn.

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

- Từ Quý I/2023 - Quý IV/2024: 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.

- Từ Quý I/2025 - Quý IV/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.

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 Thạch Thành 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 Thạch Thành 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.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Thạch Thành phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý phân diện tích: Hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất trường mầm non, 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, 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.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư Đồng Quan, thị trấn Kim Tân, huyện Thạch Thành:

- 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 Thạch Thành 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; Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành 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 Thạch Thành, 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  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**