

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồ Thanh Niên,
thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa**

(Cấp lần đầu: ngày tháng 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

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 11/01/2022;

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 28/02/2020 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 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 09/4/2021 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 Nghị quyết số 245/NQ-HĐND ngày 22/4/2022 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 và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đợt 2, năm 2022;

Căn cứ kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 3758-CV/VPTU ngày 10/4/2023 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 2023 (đợt 1);

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 Công văn số 5181/UBND-THKH ngày 17/4/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 (đợt 1);

Căn cứ đề nghị của UBND huyện Ngọc Lặc tại Tờ trình số 256/TTr-UBND ngày 15/9/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồ Thanh Niên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa và ý kiến tham gia của các đơn vị liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 6178/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 26/9/2023 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồ Thanh Niên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồ Thanh Niên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, 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 Hồ Thanh Niên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hồ Thanh Niên, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa được UBND huyện Ngọc Lặc phê duyệt tại Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 30/3/2022; xây dựng khu dân cư mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và đời sống, sinh hoạt của nhân dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn của các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án là 201.790,33 m² (20,179 ha); trong đó: Đất ở mới là 40.060,19 m²; đất thương

mai, dịch vụ là 4.728,56 m²; đất nhà văn hóa là 1.654,71 m²; đất bãi đỗ xe là 7.080,16 m²; đất công viên cây xanh là 85.103,99 m²; đất hạ tầng kỹ thuật là 711,56 m²; đất giao thông là 62.451,16 m².

b) Quy mô đầu tư:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, cây xanh,...): Diện tích khoảng 20,179 ha.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng xã hội, gồm: Công viên cây xanh (85.103,99 m²); bãi đỗ xe (7.080,16 m²); nhà văn hóa (diện tích đất 1.654,71 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 01 tầng).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại, dịch vụ: Diện tích đất 4.728,56 m², mật độ xây dựng 45%, tầng cao 02 tầng.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 86 căn nhà ở liền kề theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Công văn số 10528/UBND-CN ngày 24/7/2023 của UBND tỉnh: Tổng diện tích đất 9.665,14 m², mật độ xây dựng 80%, tầng cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở 23.196,34 m².

- Các lô đất ở còn lại gồm 243 lô đất ở (229 lô liền kề và 14 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật: Tổng diện tích đất 30.395,05 m².

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 86 lô liền kề xây thô, hoàn thiện mặt trước, 243 lô đất ở còn lại (gồm 229 lô liền kề và 14 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 86 lô đất ở liền kề nằm tại mặt tiền tuyến đường số 01 có lộ giới 20,5m và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quy định tại Công văn số 10528/UBND-CN ngày 24/7/2023 của UBND tỉnh, 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.

d) Quy mô dân số: Khoảng 1.800 người.

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

e) 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 đô thị trong phạm vi dự án:

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt; sau đó bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Đối công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt; sau đó quản lý vận hành kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Đối với 86 căn nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt trước: Nhà đầu tư tiến hành xây thô, hoàn thiện mặt trước; sau đó được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Đối với 229 lô đất ở liền kề và 14 lô đất ở biệt thự: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

* Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định; Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan quản lý thực hiện quản lý, sử dụng hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

5. Vốn đầu tư của dự án:

a) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 397.343.000.000 đồng; trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 378.048.000.000 đồng;
- Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 19.295.000.000 đồng.

b) 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: Tại thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất cơ quan hành chính, bệnh viện đa khoa huyện và dân cư hiện trạng.
- Phía Nam giáp suối Ngọc và đất nông nghiệp hiện trạng.
- Phía Đông giáp đất thương mại và đường Hồ Chí Minh.
- Phía Tây giáp đất công cộng và đất giáo dục.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm (kể từ ngày được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định), dự kiến:

- Từ Quý I/2024 đến Quý II/2025: Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Từ Quý III/2025 đến Quý III/2027: Thực hiện đầu tư và hoàn thành các công trình thuộc dự án.

- Từ Quý IV/2027 đến Quý I/2028: Thực hiện bàn giao công trình đưa vào sử dụng 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:

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Ngọc Lặc, 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 Ngọc Lặc:

- Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư 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.

- 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 GPMB dự án phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Ngọc Lặc phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo các quy định của pháp luật và nội dung chủ trương đầu tư đã được chấp thuận.

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 Ngọc Lặc 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 Ngọc Lặc 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc 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 Ngọc Lặc, 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 PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN.

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



Mai Xuân Liêm