ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2376 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu dân cư Mỹ Hưng, huyện Nga Sơn
(cấp lần đầu: ngày 07 tháng 7 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 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 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Nga Sơn nộp ngày 23 tháng 5 năm 2021 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4502/SKHĐT-TĐ ngày 29 tháng 6 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Mỹ Hưng, huyện Nga Sơn 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 Mỹ Hưng, huyện Nga Sơn.

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 256.133,7 m^2.

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 được phê duyệt tại Quyết định số 2168/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn, gồm các hạng mục:

- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, hệ thống phòng cháy chữa cháy).

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liên kế và nhà biệt thự thuộc dự án (không bao gồm các lô đất tại LK11 theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt).

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện công trình nhà văn hóa, trường mẫu giáo thuộc dự án.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt trước tại các lô đất liền kề và biệt thự thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt (không bao gồm các lô đất liền kề tại LK11 theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt): 892 căn nhà ở (727 căn liền kề và 165 căn biệt thự); diện tích sàn xây dựng nhà ở: 242.105,3 m^2.

- Đất ở đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật tại LK11 thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, không bao gồm 05 lô đất ở (từ lô số 440 đến lô số 444 với diện tích là 515,2 m^2) tại LK11 dự kiến sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân có nhà ở, đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án này theo quy định (số lượng, diện tích các lô đất ở bố trí tái định cư được xác định chính xác theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Đất ở đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật tại LK11 thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân có nhà ở, đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án này theo quy định (dự kiến 05 lô đất ở nêu trên).

d) Quy mô dân số: Khoảng 4.000 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 của dự án được duyệt, bao gồm các hạng mục:

+ Hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, hệ thống phòng cháy chữa cháy) và hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, trường mẫu giáo): 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; riêng trường mẫu giáo, sau khi hoàn thành dự án, nhà đầu tư được quyền kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật.

+ Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề và nhà biệt thự thuộc dự án (không bao gồm các lô đất tại LK11 theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt): 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 ở tại LK11 thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, không bao gồm 05 lô đất ở (từ lô số 440 đến lô số 444) tại LK11 dự kiến sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân có nhà ở, đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án nêu trên theo quy định: Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các lô đất này theo quy định.

+ Đối với các lô đất ở tại LK11 thuộc quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, sử dụng để bố trí tái định cư cho các hộ dân có nhà ở, đất ở bị thu hồi phục vụ giải phóng mặt bằng dự án này (dự kiến 05 lô đất ở nêu trên): Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao các lô đất ở này cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định có liên quan.

- 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.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 1.483.806 triệu đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 1.438.437 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 45.369 triệu 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 quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa phận các xã Nga Thanh, Nga Yên và thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn; cụ thể, phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông Nam Kênh Hưng Long, đất ở hiện trạng;

- Phía Nam, Đông giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp cụm công nghiệp làng nghề và khu dân cư hiện trạng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến:

- Quý IV/2021 - Quý IV/2022: Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Quý I/2023 - Quý I/2026: Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;

- Quý II/2026 - Quý III/2026: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật 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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Nga Sơn 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 Nga Sơn phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trúng thầu 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 Nga Sơn phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý: Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, cây xanh), đất trung tâm thể thao, mặt nước thuộc dự án.

- 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 nêu 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 Mỹ Hưng, huyện Nga Sơn:

- 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, 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 Nga Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý: Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, cây xanh), đất trung tâm thể thao, mặt nước thuộc dự án.

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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn và Thủ trưởng 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 Nga Sơn và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- UBND huyện Nga Sơn;
- Lưu: VT, THKH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đỗ Minh Tuấn