

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 6 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

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 Luật Đầu tư;

Căn cứ 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; 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 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 149/BC-SKHĐT ngày 27 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Cuối Hạ tại xã Cuối Hạ, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI XÃ CUỐI HẠ.

3. Mục tiêu dự án

Đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn mới tạo dựng không gian xây dựng các khu vực phát triển đô thị mới, tạo quỹ đất tái định cư và giao đất ở mới cho các hộ dân có đất bị thu hồi trên địa bàn xã Cuối Hạ, đảm bảo sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, tạo môi trường sống mới tốt hơn cho nhân dân trong khu vực thực hiện dự án; Góp phần xây dựng xã Cuối Hạ, huyện Kim Bôi trở thành điểm thu hút khách trong vùng Thủ đô và các địa phương đến nghỉ dưỡng, giải trí và du lịch với hệ thống các công trình dịch vụ hoàn chỉnh, thông qua kết nối với hệ thống đường bộ đến các khu vực chức năng khác được quy hoạch trong vùng; Góp phần giải quyết việc làm cho lao động địa phương thông qua các hoạt động thương mại, dịch vụ.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất của dự án

a) Quy mô dân số: 4.000 người.

b) Diện tích đất đăng ký sử dụng: khoảng 531.582 m² (khoảng 53,16 ha).

c) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng	531.581,7	100
1	Đất công trình dịch vụ	15.348,1	2,89
2	Đất công trình văn hóa	1.200,0	0,23
2.1	Nhà văn hóa xóm Thượng	1.200,0	
4	Đất quốc phòng (Ban Chỉ huy Quân sự huyện Kim Bôi)	4.772,9	0,90
5	Đất giáo dục	17.169,1	3,23
5.1	Trường liên cấp	10.694,4	
5.2	Trường mầm non	6.474,7	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	111.804,0	21,03
6.1	Phần cây xanh trồng mới	111.804,0	
7	Đất nhà ở	200.525,8	37,72
7.1	Đất nhà ở liền kề	49.743,7	
7.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	40.686,3	
7.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.903,6	
7.4	Đất nhà ở tái định cư	69.600,6	
7.5	Đất nhà ở cao tầng	20.591,6	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	14.717,3	2,77

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
8.1	Nhà máy nước sạch (công suất 3.000 m ³ /ngđ)	10.453,3	
8.2	Trạm xử lý nước thải	4.264,0	
9	Đất cây xanh cách ly	6.886,6	1,30
10	Đất đường giao thông, bãi đỗ xe	159.157,9	29,94

4.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Tổng diện tích đất ở của dự án là 200.525,8 m², chiếm 37,72% tổng diện tích đất đăng ký sử dụng của dự án; bao gồm 985 sản phẩm nhà ở (732 căn nhà ở thương mại và 253 lô đất ở tái định cư). Trong đó:

- Đất nhà ở liền kề có diện tích 49.743,7 m²; bao gồm 384 căn nhà ở, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự song lập có diện tích 40.686,3 m²; bao gồm 170 căn nhà ở, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự đơn lập có diện tích 19.903,6 m²; bao gồm 55 căn nhà ở, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng.

- Đất nhà ở cao tầng có diện tích 20.591,6 m²; bao gồm 123 căn nhà ở, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất nhà ở tái định cư có diện tích 69.600,6 m²; bao gồm 253 lô đất ở được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho Nhà nước bố trí tái định cư theo quy định.

4.3. Hình thức đầu tư, kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ công trình dịch vụ, công trình văn hóa, công trình giáo dục, công trình nhà ở thương mại (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự song lập, nhà ở biệt thự đơn lập, nhà ở cao tầng), cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly, đường giao thông, bãi đỗ xe; đầu tư xây dựng và đầu nối hạ tầng kỹ thuật các công trình quốc phòng, khu tái định cư và hạ tầng kỹ thuật khác, đảm bảo đầu nối đồng bộ các công trình trong ranh giới và các công trình hiện hữu nằm sát ranh giới dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe,...), công trình văn hóa và đất quốc phòng, đất ở tái định cư: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư.

- Đối với công trình dịch vụ, công trình giáo dục và nhà máy nước sạch (nằm trong đất hạ tầng kỹ thuật): Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn; Nhà đầu tư hoàn thiện thi công xây dựng và đưa các hạng mục vào khai thác, kinh doanh đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt; xây thô hoàn thiện mặt ngoài đối với công trình nhà ở thấp tầng và xây dựng, lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh đối với công trình nhà ở cao tầng. Sau khi hoàn thành công trình nhà ở thương mại, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất ở cho khách hàng và thực hiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai.

5. Vốn đầu tư của dự án (làm tròn): 2.215.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm mười lăm tỷ đồng). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng, lãi vay trong thời gian xây dựng: 2.032.000.000.000 đồng.

- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 183.000.000.000 đồng.

Tổng vốn đầu tư nêu trên 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. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dành cho dự án đảm bảo không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án.

6. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất ở, đất giáo dục và các loại đất khác của dự án được xác định theo quy định pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Cuối Hạ, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 05 năm (kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án), trong đó:

- Từ Quý II năm 2024 đến hết Quý III năm 2024: Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

- Từ Quý IV năm 2024 đến hết Quý IV năm 2025: Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các các thủ tục pháp lý của dự án.

- Từ Quý I năm 2026 đến hết Quý II/2029: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình của dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Đưa toàn bộ dự án vào khai thác, kinh doanh.

9. Ưu đãi đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án

- Sở Thông tin và Truyền thông: Đăng tải Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư và yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm đối với nhà đầu tư trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án; Tiến hành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và các quy định có liên quan; Trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận nhà đầu tư hoặc giao cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành (*trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm*); Kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Cục Thuế tỉnh căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Ủy ban nhân dân huyện Kim Bôi: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng. Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh nước sạch và các quy định khác có liên quan.

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ công trình dịch vụ, công trình văn hóa, công trình giáo dục, công trình nhà ở thương mại (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự song lập, nhà ở biệt thự đơn lập, nhà ở cao tầng*), cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly, đường giao thông, bãi đỗ xe; đầu tư xây dựng và đấu nối hạ tầng kỹ thuật các công trình quốc phòng, khu tái định cư và hạ tầng kỹ thuật khác, đảm bảo đấu nối đồng bộ các công trình trong ranh giới và các công trình hiện hữu nằm sát ranh giới dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt; vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng cho đến khi bàn giao hạ tầng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý; thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất ở cho khách hàng và thực hiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe,...*), công trình văn hóa và đất quốc phòng, đất ở tái định cư: Nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư.

- Đối với công trình dịch vụ, công trình giáo dục và nhà máy nước sạch (nằm trong đất hạ tầng kỹ thuật): Nhà đầu tư hoàn thiện thi công xây dựng và đưa các hạng mục vào khai thác, kinh doanh đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt; xây thô hoàn thiện mặt ngoài đối với công trình nhà ở thấp tầng và xây dựng, lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh đối với công trình nhà ở cao tầng. Sau khi hoàn thành công trình nhà ở thương mại, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất ở cho khách hàng và thực hiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai.

- Làm việc với Sở Giao thông vận tải để xác định vị trí, lý trình, lập phương án thiết kế các điểm kết nối từ dự án vào đường Tuyến C, trình cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền xem xét chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao, thỏa thuận thiết kế và thỏa thuận thi công theo quy định.

- Nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, đất dịch vụ thương mại (theo hình thức giao đất có thu tiền) sau khi cơ quan chức năng của tỉnh có văn bản xác định số tiền phải nộp theo quy định.

- Làm việc với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.

- Xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt đối với diện tích đất trồng lúa theo quy định của Luật Trồng trọt và đảm bảo an ninh lương thực theo Nghị Quyết số 34/NQ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ và Kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 và mục b khoản 1 Điều 6 Luật 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ phạm vi hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi (*gồm công trình và vùng phụ cận*) quy định tại Điều 40, Điều 44 Luật Thủy lợi và Điều 4, Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; Đảm bảo yêu cầu phòng chống thiên tai của dự án theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều (*đặc biệt lưu ý các khu vực có địa hình dốc cao, sông ngòi, suối, khe tụ thủy,...*).

- Nhà đầu tư có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của các nhà đầu tư thứ cấp trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt.

- Khẩn trương thực hiện các thủ tục có liên quan để dự án hoàn thành đúng tiến độ; lựa chọn thiết bị đảm bảo tiêu chuẩn quy định; chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan; đồng thời thực hiện chế độ báo cáo theo quy định.

- Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tạm ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Cục Trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bôi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan nêu tại khoản 2 Điều này và 01 (một) bản lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

Nguyễn Văn Chương