ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 808 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 29 tháng 3 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 ngày 17 tháng 06 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 năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Căn cứ Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Thông báo số 666-TB/TU ngày 25/10/2023 của Tỉnh ủy Bình Dương và Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 23/11/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú;

Xét Báo cáo số 472/BC-SKHĐT ngày 22/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hoà Phú do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim đề xuất; và Báo cáo nội dung bổ sung số 107/BC-SKHĐT ngày 28/03/2024;

Căn cứ Thông báo số 80/TB-UBND ngày 28/03/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của đồng chí Võ Văn Minh – Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Phiên họp lần thứ 58 – Khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP NAM KIM; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3702194577 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 25/06/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 18/09/2023; địa chỉ trụ sở chính tại Lô TT, Dịch vụ Hành chính, Khu công nghiệp Phú Tân, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Nhung; sinh ngày 08/07/1992; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 046192002457 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/05/2022; địa chỉ trường trú tại và chỗ ở hiện nay tại Tổ 3, Khu phố 4, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI HOÀ PHÚ.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (để bán, cho thuê, cho thuê mua).

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất sử dụng: 266.968,7m^2 (khoảng 26,7ha).

- Quy mô dân số: khoảng 8.326 người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: khoảng 3.347 căn nhà ở; trong đó khoảng 301 căn nhà ở thương mại liền kề (chiếm 9% tổng số căn), khoảng 1.366 căn nhà ở xã hội liền kề (chiếm 40,8% tổng số căn), khoảng 1.680 căn hộ nhà ở xã hội dạng chung cư (chiếm 50,2% tổng số căn). Cụ thể như sau:

+ Nhà ở thương mại liền kề: diện tích đất tối đa khoảng 25.098m2; tầng cao công trình ≤ 3,5 tầng; chiều cao tối đa 19m.

+ Nhà ở xã hội liền kề: diện tích đất tối đa khoảng 87.478m2; tầng cao công trình ≤ 2 tầng; chiều cao tối đa 15m.

+ Nhà ở xã hội dạng chung cư: diện tích đất tối đa khoảng 15.002m2; tầng cao công trình ≤ 19 tầng; tầng hầm: tối đa 01 tầng hầm; chiều cao xây dựng khối đế (3 tầng) ≤ 15m; chiều cao xây dựng khối tháp (đã bao gồm khối đế) ≤ 90m.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài pham vị dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư quy định tại Điều 2, Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu).

5. Dự án thành phần:

- Dự án thành phần 1: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 349 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 67 căn nhà ở thương mại liền kề.

- Dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đường D5 theo Quy hoạch chung Khu liên hợp), công trình thương mại – dịch vụ, trạm xử lý nước thải, khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 516 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 121 căn nhà ở thương mại liền kề.

- Dự án thành phần 3: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật,các khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 501 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 113 căn nhà ở thương mại liền kề.

- Dự án thành phần 4: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình chung cư nhà ở xã hội với khoảng 1.680 căn hộ.

6. Vốn đầu tư của dự án: 2.725.355.108.000 đồng (*Hai ngàn bảy trăm hai mươi lăm tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng)* gồm 04 giai đoạn, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư là 545.071.021.000 đồng *(Năm trăm bốn mươi lăm tỷ bảy mươi mốt triệu hai mươi mốt ngàn đồng).*

- Vốn huy động 2.180.284.087.000 đồng (hai ngàn một trăm tám mươi tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu tám mươi bảy ngàn đồng).

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim	84.426.777.000	20	Tiền mặt	Theo tiến độ xây dựng dự án thành phần 1
		117.807.217.000	20	Tiền mặt	Theo tiến độ xây dựng dự án thành phần 2
		105.974.506.000	20	Tiền mặt	Theo tiến độ xây dựng dự án thành phần 3
		236.862.521.000	20	Tiền mặt	Theo tiến độ xây dựng dự án thành phần 4
	Tổng	**545.071.021.000**			

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án 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).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: từ năm 2024 đến năm 2032.

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

+ Dự án thành phần 1: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 349 căn

nhà ở xã hội liền kề và khoảng 67 căn nhà ở thương mại liền kề. Tiến độ thực hiện: từ quý II/2024 đến quý III/2025.

+ Dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đường D5 theo Quy hoạch chung Khu liên hợp), công trình thương mại – dịch vụ, trạm xử lý nước thải, khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 516 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 121 căn nhà ở thương mại liền kề. Tiến độ thực hiện: Từ quý III/2025 đến quý III/2027.

+ Dự án thành phần 3: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật,các khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 501 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 113 căn nhà ở thương mại liền kề. Tiến độ thực hiện: từ quý III/2027 đến quý III/2030.

+ Dự án thành phần 4: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình chung cư nhà ở xã hội với khoảng 1.680 căn hộ. Tiến độ thực hiện: Từ quý III/2027 đến quý III/2032.

9. Ưu đãi đầu tư: nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định pháp luật tại thời điểm thực hiện dự án.

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, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án theo quy định.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện nội dung về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, theo đúng quy định tại Điều 55 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Đảm bảo các dự án thành phần có thể vận hành, khai thác độc lập theo quy định.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thỏa thuận, thống nhất phương án kết nối hạ tầng, thoát nước và tổ chức giao thông trong và ngoài khu nhà ở theo quy định, đảm bảo kết nối khu vực và an toàn giao thông.

- Có trách nhiệm đầu tư xây dựng, nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, bàn giao cho địa phương các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh của dự án (nếu có), đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đồ án quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy…

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy…

2. UBND thành phố Thủ Dầu Một:

Rà soát, cập nhật, phê duyệt quy hoạch đảm bảo sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch, kế hoạch: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, phát triển nhà ở và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn việc thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống giao thông của khu vực.

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án và kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất của dự án theo quy định.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai, môi trường theo quy định và các quy định khác thuộc chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định.

Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo môi trường của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định. Trong quá trình thẩm định dự án xây dựng phải đảm bảo đúng số tầng, trình duyệt điều chỉnh quy hoạch, kịp thời báo cáo cấp thẩm quyền nếu khác so với dự án.

Nội dung về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội và cơ cấu sản phẩm nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện ở bước sau theo đúng quy định tại Điều 55 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 7 Nghị định

số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Chủ trì, thẩm định các nội dung về phân kỳ đầu tư, đảm bảo việc các dự án thành phần vận hành, khai thác độc lập.

Chủ trì rà soát tham mưu UBND tỉnh cập nhật các nội dung (nếu cần thiết) để đảm bảo tính đồng bộ theo đúng quy định tại thời điểm Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực vào ngày 01/01/2025.

5. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định. Chịu trách nhiệm về ý kiến sự phù hợp có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án.

6. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

7. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim và hai bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương./.

***Nơi nhận*:**
- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở:KHĐT,TNMT,XD,GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- UBND tp TDM;
- LĐVP,Km,Tạo,TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh