

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3397**/UBND-KTN

Quảng Nam, ngày **26** tháng 6 năm 2018

V/v chấp thuận chủ trương
đầu tư dự án đầu tư xây
dựng nhà ở Khu phố chợ
Đông Phú, thị trấn Đông
Phú, huyện Quế Sơn

SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NAM
ĐẾN Số:.....**3572**.....
Ngày: **20/6/18**.....
Chuyển:.....**31/07**.....

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương
mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh
bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Đất đai số 45/2013/QH13
ngày 29/11/2013;

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 Luật Nhà ở; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP
ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật
Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của
Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số
99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn
thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông báo số 324-TB/TU ngày 28/5/2018 của Tỉnh ủy về kết luận
của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về tình hình triển khai thực hiện các dự án trọng
điểm trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 109/HĐND-VP
ngày 27/4/2018 về chủ trương giải quyết một số nội dung tồn tại trong quá trình
thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn;

Căn cứ Công văn số 5848/UBND-KTN ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh
công nhận chủ đầu tư dự án Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện
Quế Sơn của Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và
Công ty Cổ phần An Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 09/01/2018 của UBND tỉnh
phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu phố chợ Đông Phú, thị
trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591
và Công ty Cổ phần An Thịnh tại Tờ trình số 03/CV-LD ngày 11/01/2018 đề
nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông
Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày
01/3/2018 đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án
đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế

Son và Báo cáo số 140/BC-SXD ngày 05/6/2018 về việc giảm tiến độ các hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 258/STC-ĐT ngày 01/02/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 123/SKHĐT-QHTH ngày 30/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 194/STNMT-QLĐĐ ngày 02/02/2018, Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tại Công văn số 194/TTHCC-QLĐT ngày 31/01/2018, UBND huyện Quế Sơn tại Công văn số 100/UBND-KT ngày 31/01/2018;

Căn cứ ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 158/HĐND-VP ngày 20/6/2018 về việc cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn,

UBND tỉnh chấp thuận cho phép Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn, với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh.

- Công ty Cổ phần An Thịnh: Mã số doanh nghiệp: 4000411303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp; địa chỉ: 15 Hùng Vương, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591: Mã số doanh nghiệp: 0400992863 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp; địa chỉ: 01C, Ngô Tất Tố, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư và xây dựng nhà chợ; kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

6. Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án: 15,38ha; tổng số căn: 540 căn (đất ở chia lô), trong đó có 38 căn (đất ở tái định cư), 502 căn (đất ở phân lô).

7. Diện tích sử dụng đất:

- Đất ở: 69.752m².

+ Đất ở phân lô: 65.019m².

+ Đất ở tái định cư: 4.733m².

- Đất công cộng: 6.459m².

- Đất cây xanh: 5.360m².

- Đất thương mại và dịch vụ: 16.942m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 55.288m².

8. Ranh giới sử dụng đất: Phía Đông giáp đường Đỗ Quang và dân cư hiện trạng; phía Tây giáp đất trồng cây hàng năm và đất nông nghiệp; phía Nam giáp đường ĐT 611B và dân cư hiện trạng; phía Bắc giáp đường ĐT 611A và dân cư hiện trạng.

9. Quy mô dân số: Khoảng 2.160 người.

10. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất ở: 69.752m²;

+ Đất ở phân lô: 65.019m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.

+ Đất ở tái định cư: 4.733m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.

- Đất công cộng: 6.459m²; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất tối đa 0,8.

- Đất cây xanh: 5.360m².

- Đất thương mại và dịch vụ: 16.942m²; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất tối đa 0,8.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 55.288m².

11. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở:

- Đất ở phân lô: 502 căn (đất ở chia lô); diện tích 65.019m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.

- Đất ở tái định cư: 38 căn (đất ở chia lô); diện tích 4.733m²; mật độ xây dựng 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (sau khi được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép): 502 căn (đất ở chia lô), diện tích 65.019m².

- Dành diện tích 38 căn (đất ở chia lô), bố trí đất ở tái định cư.

- Đầu tư khai thác công trình công cộng, nhà chợ và trung tâm thương mại hoặc hợp tác đầu tư theo quy định. Việc triển khai đầu tư công trình này phải được thực hiện theo đúng quy định hiện hành và được cơ quan có thẩm quyền xem xét các nội dung: Về quy mô, công suất, quy phạm kỹ thuật áp dụng và các vấn đề liên quan khác khi lập thủ tục đầu tư xây dựng.

- Cho thuê: Không.

- Cho thuê mua: Không.

13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Hộ gia đình, cá nhân tự quản.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong toàn bộ dự án, gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III; thiết kế tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong đó, nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư công viên, cây xanh, công trình công cộng, trung tâm thương mại trong dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư. Đầu tư xây dựng công trình nhà chợ theo đúng quy định.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không có.

17. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 157 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến đền bù GPMB và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh.

18. Thời gian và tiến độ thực hiện: Chủ đầu tư thực hiện cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện dự án sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Thời gian thực hiện dự kiến từ năm 2018-2020, trong đó:

- Quý IV/2018, hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng.
- Quý I/2019 đến quý II/2020, thi công hoàn thành công trình.
- Quý III/2020, nghiệm thu, khai thác dự án.

19. Ưu đãi của Nhà nước: Theo quy định.

20. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai các công việc theo đúng nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh và các quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư chỉ được phép khởi công xây dựng dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, môi trường, bồi thường hỗ trợ tái định cư, nghĩa vụ tài chính; hồ sơ phải được cấp phép xây dựng và phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng.

- Khi kết thúc giai đoạn đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng về kết quả thực hiện dự án; thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chủ đầu tư chỉ được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở, khi Sở Xây dựng có thông báo về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đạt yêu cầu và được cơ quan chức năng xác nhận và cho phép theo quy định; đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Tổ chức thực hiện dự án, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật xây dựng.

- Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính liên quan.

- Thực hiện huy động vốn theo đúng quy định pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản. Trong đó lưu ý:

+ Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng

tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng;

+ Chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn nêu trên hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với địa phương khi có yêu cầu trong công tác giám sát chất lượng công trình xây dựng.

21. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành, địa phương:

a) Sở Xây dựng làm đầu mối, phối hợp với các ngành kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư lập đầy đủ hồ sơ, thủ tục liên quan và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định; trong đó lưu ý thực hiện các nội dung chỉ đạo của HĐND tỉnh tại Công văn số 158/HĐND-VP ngày 20/6/2018.

b) Các Sở, Ban, ngành theo chức năng nhiệm vụ, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện và quản lý dự án theo quy định.

c) UBND huyện Quế Sơn có trách nhiệm:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch có liên quan; cung cấp thông tin xác định lộ giới các tuyến đường, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu vực dự án. Tổ chức quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo pháp luật xây dựng, phù hợp thẩm quyền.

- Phối hợp với chủ đầu tư xây dựng quy chế quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư. Giám sát người dân trong xây dựng nhà ở khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở. Có kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (công trình công cộng), đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu khu dân cư khi công trình đưa vào khai thác sử dụng.

22. Những vấn đề liên quan khác: Thực hiện theo quy định.

Thời hạn lập thủ tục cam kết tiến độ; lập, thẩm định, phê duyệt dự án và thủ tục chuẩn bị đầu tư là 06 tháng kể từ ngày ký Văn bản này. Trường hợp đến hết thời hạn 06 tháng mà chủ đầu tư không hoàn thành các thủ tục nêu trên thì Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này hết hiệu lực thi hành.

Đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh căn cứ vào nội dung của văn bản này và các quy định của pháp luật liên quan để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, TC;
- Trung tâm HCC&XTĐT tỉnh;
- UBND huyện Quế Sơn;
- C.ty CP XD&TM 591;
- C.ty CP An Thịnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

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



Huỳnh Khánh Toàn