

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 29 tháng 5 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

SỔ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ T. SÓC TRĂNG

ĐẾN Số:
Ngày: 31/5/2023
Chuyển:
Số và ký hiệu HS:

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 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP
ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về
phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của
Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư
theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, mức vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng năm 2018 và chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về chủ trương đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng;

Xét Báo cáo thẩm định số 131/BC-SKHĐT ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà ở công nhân thuộc Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An nghiệp Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng 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: Nhà ở công nhân thuộc Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An nghiệp Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Mục tiêu dự án: Tạo điều kiện không gian sống tốt nhất, đáp ứng nhu cầu chỗ ở và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xây dựng hoàn chỉnh.

4. Quy mô dự án

a) Tổng diện tích dự án: Khoảng 11,405 ha.

b) Dân số: Khoảng 4.165 người.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

- Xây 07 tòa nhà ở xã hội dạng chung cư với khoảng 1.030 căn hộ; diện tích đất xây dựng khoảng 39.374 m²; diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 131.960 m²; số tầng cao tối đa là 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 75%.

- Xây các dãy nhà ở xã hội liền kề với khoảng 101 căn hộ; diện tích đất xây dựng khoảng 6.944 m²; diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 12.540 m²; số tầng cao tối đa là 02 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 100%.

d) Dự kiến cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất ở	46.318	40,61	
1.1	Đất ở chung cư	39.374		
1.2	Đất ở liền kề	6.944		
2	Đất giáo dục	7.011	6,15	
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	15.714	13,78	
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	4.553	3,99	
4.1	Hẻm kỹ thuật	3.486		
4.2	Trạm xử lý nước thải	1.067		
5	Đất giao thông	40.454	35,47	Tỉnh hỗ trợ xây dựng phần này từ vốn ngân sách địa phương
Tổng		114.050	100,00	

đ) Quy mô cụ thể: Tuân thủ theo quy hoạch xây dựng các hạng mục tương ứng trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dịch vụ và cư xá công nhân khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong phạm vi Dự án: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của công trình Trạm xử lý nước thải thuộc phạm vi Dự án trong thời gian hoạt động của Dự án; đồng thời, bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Vốn đầu tư của dự án

- Sơ bộ tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án (m1): 947.909.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi bảy tỷ, chín trăm lẻ chín triệu đồng); trong đó, không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (theo Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 20/5/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Quyết

định số 3007/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng).

- Các chi phí khác (chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; chi phí đền bù đất trồng lúa bị ảnh hưởng) sẽ được nêu cụ thể tại văn bản phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (địa điểm cụ thể khu đất theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dịch vụ và cư xá công nhân khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

8. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn, huy động vốn

Góp vốn, huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án: tối đa 04 năm (48 tháng)

- Thời gian khởi công dự án: Không quá 06 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Thời gian tiến hành thi công xây dựng và hoàn thành, đưa vào vận hành, khai thác cả dự án: Không quá 48 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

- Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi Dự án từ nguồn vốn ngân sách địa phương (theo Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 20/5/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng).

- Nhà đầu tư thực hiện Dự án không được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khác: Theo quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các pháp luật khác có liên quan.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

a) Điều kiện đối với cơ quan quản lý nhà nước

Khi thực hiện Dự án phải đảm bảo thực hiện đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn về lắp đặt hạ tầng cấp

điện, thông tin liên lạc, viễn thông, cấp thoát nước...; đảm bảo giao thông thuận lợi, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm...

b) Điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

- Chỉ được phép khởi công xây dựng Dự án khi đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng là người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, đáp ứng điều kiện của đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Có phương án tổ chức quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của công trình Trạm xử lý nước thải thuộc phạm vi Dự án trong thời gian hoạt động của Dự án; đồng thời, bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình hướng dẫn, theo dõi việc triển khai Dự án theo đúng quy định hiện hành; trường hợp vượt thẩm quyền thì kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Giao Ban Quản lý dự án 2 khẩn trương triển khai, hoàn thành dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo cơ sở triển khai Dự án nhà ở công nhân thuộc Khu dịch vụ và cư xá công nhân Khu công nghiệp An nghiệp Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường trực tiếp theo dõi, xử lý các nội dung thuộc lĩnh vực đất đai, bảo vệ môi trường của Dự án theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng trực tiếp theo dõi, xử lý các nội dung về quản lý nhà ở xã hội trong phạm vi Dự án theo quy định.

5. Về tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án

a) Giao Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng khẩn trương triển khai các nhiệm vụ liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng để đảm bảo cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án; cung cấp số liệu sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và sơ bộ chi phí đền bù đất trồng lúa bị ảnh hưởng cho Sở Kế hoạch và Đầu tư đưa vào hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng và các cơ quan, đơn vị có liên quan dự thảo hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của



nhà đầu tư, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt; thẩm định, đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện Dự án; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Ban Quản lý dự án 2; Cục Thuế; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành và theo dõi, giám sát việc thực hiện Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT, TH

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



LMH
Lâm Hoàng Nghiệp