

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Phú Sơn,
thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn,
thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005)
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Tài chính 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 Nghị quyết số 608/NQ-HĐND ngày 14/12/2024 của HĐND tỉnh về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021-2025; số 1004/QĐ-UBND ngày 14/03/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn năm 2021-2025; số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 về việc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh năm 2024; số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Thanh Hóa; số 827/QĐ-UBND

ngày 18/3/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025, thành phố Thanh Hóa;

Trên cơ sở đề nghị của UBND thành phố Thanh Hóa tại Tờ trình số 376/TTr-UBND ngày 26/3/2025 (kèm theo hồ sơ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005).

Xét Báo cáo số 3171/STC-TĐ ngày 06/5/2025 của Sở Tài chính về việc kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005) với các nội dung sau đây:

- 1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
- 2. Tên dự án:** Nhà ở xã hội phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005).
- 3. Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội cho người dân thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Thanh Hóa và các khu vực lân cận trên địa bàn tỉnh.

4. Quy mô dự án:

- 4.1. *Quy mô sử dụng đất:* Khoảng 16.418,8 m².
- 4.2. *Quy mô đầu tư:* Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; giao thông; vỉa hè; khuôn viên cây xanh...); đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 02 tòa nhà chung cư nhà ở xã hội (01 tầng hầm và 21 tầng nổi); đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 30 căn nhà ở thương mại thấp tầng tại khu đất NOXH theo quy hoạch chi tiết được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.
- 4.3. *Số lượng nhà ở:* Tổng số căn hộ của Dự án là khoảng 890 căn; trong đó bao gồm 860 căn nhà ở xã hội (chung cư) và 30 căn nhà ở thương mại (thấp tầng).
- 4.4. *Quy mô dân số:* Khoảng 3.000 người.
- 4.5. *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:*

a) Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của Dự án được phê duyệt (*chi tiết theo mục quy mô xây dựng nêu trên*).

b) Quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi Dự án:

- Đối với hạ tầng đô thị trong phạm vi Dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong hàng rào Dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; bãi đỗ xe; sân đường nội bộ, sân chung, vườn hoa, công viên...), các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch chi tiết và nội dung Dự án được phê duyệt: Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bàn giao lại cho các chủ sở hữu nhà chung cư quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với tuyến đường giao thông kết nối khu vực (đoạn giữa khu nhà ở xã hội và khu nhà ở thương mại), sau khi đầu tư hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý theo quy định.

c) Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi Dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài Dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật; trong quá trình thực hiện đầu tư Dự án, nhà đầu tư phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, tránh làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài Dự án và phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu nhà đầu tư làm hỏng khi sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật đó.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.551,4 tỷ đồng.

Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án 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 và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn, việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

6. Thời hạn hoạt động của Dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất.

7. Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; ranh giới thực hiện Dự án được xác định theo khu đất nhà ở xã hội trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 73/UBND ngày 13/6/2005, điều chỉnh tại các Quyết định: Số 3164/QĐ-UBND ngày 7/8/2020, số 958/QĐ-UBND ngày 17/03/2022 và số 2910/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

8. Tiến độ thực hiện Dự án: Không quá 03 năm kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước bàn giao đất.

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 của pháp luật.

10. Các điều kiện khác: Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước:

1.1. Văn phòng UBND tỉnh đăng tải, công bố rộng rãi thông tin Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư biết, đăng ký thực hiện Dự án trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

1.2. Sở Tài chính công bố chủ trương đầu tư Dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

1.3. UBND thành phố Thanh Hóa:

- Tổ chức lập hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư 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.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của Dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1.4. Giao các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp 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 theo quy định của pháp luật.

2. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005):

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của Dự án; 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 khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định pháp luật có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Không được phép chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Dự án.

- Sau khi Dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, thực hiện thủ tục bàn giao lại các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong phạm vi Dự án cho các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền

để quản lý, vận hành theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và quy định pháp luật.

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 thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và 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 thành phố Thanh Hóa, Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH₁TNOXH_TM.28

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



Mai Xuân Liêm