

Số: 149 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Cấp lần đầu: ngày 26 tháng 02 năm 2022.

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 thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng 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 có sử dụng đất.

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Khánh Hải và hồ sơ kèm theo do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh nộp ngày 11/02/2022;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 600/BC-SKHĐT, ngày 23 tháng 02 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Khánh Hải với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Khánh Hải.

3. Mục tiêu dự án: Hình thành khu đô thị mới góp phần cải tạo môi trường đô thị, phủ kín quỹ đất quy hoạch phát triển đô thị tại thị trấn Khánh Hải; phát triển thương mại, dịch vụ và nhà ở gắn kết hài hòa với các khu đô thị lân cận và khu du lịch ven biển; mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội tích cực, góp phần nâng cao hiệu quả hệ số sử dụng đất, thu ngân sách nhà nước từ đất đai, dự án.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô dân số: 4.456 người.
- Quy mô diện tích: Khoảng 24,8 ha.
- Cơ cấu sử dụng đất: Đất giáo dục 2.912,6 m²; đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ 15.889,1 m²; đất ở 103.642,5 m², đất nhà ở xã hội 28.230,3m²; đất công viên cây xanh 13.011,7 m²; đất giao thông 84.288,4 m².

- Cơ cấu sản phẩm đất ở: 839 lô, trong đó Nhà đầu tư xây dựng nhà ở để bán với 116 lô (tiếp giáp đường Trường Chinh và đường D4); 723 lô đất còn lại được xem xét chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Về quy mô đầu tư:

+ Công trình Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, vỉa hè, cây xanh; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng đô thị, hệ thống cấp, thoát nước; công viên cây xanh - thể dục thể thao - mặt nước... Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật là công trình ngầm.

+ Đầu tư xây dựng các công trình trên đất: trường mẫu giáo, công trình công cộng, chợ, thương mại dịch vụ, sản phẩm các loại nhà ở thương mại, nhà ở xã hội...

Quy mô xây dựng các hạng mục công trình tuân thủ theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 02/02/2018.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo dự án riêng) theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư và bàn giao cho địa phương toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, trường mẫu giáo, trừ các công trình giữ lại để kinh doanh, gồm: công trình công cộng (chợ), công trình thương mại dịch vụ (cây xăng), nhà ở xã hội, sản phẩm các loại nhà ở. Việc

thanh toán, quyết toán nghĩa vụ tài chính đối với Dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở ngành liên quan, chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối, thoát nước, tránh xảy ra tình trạng ngập úng khu vực, khu dân cư;

+ Nhà đầu tư dành quỹ đất để bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án, kể cả trường hợp bổ sung các lô đất ở thương mại để giải quyết phát sinh hộ tái định cư.

5. Vốn đầu tư dự án: Khoảng 3.178.616.614.266 đồng, trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (đã bao gồm thuế): 2.448.579.924.163 đồng;
- Chi phí lãi vay (trong thời gian xây dựng): 437.071.516.463 đồng;
- Chi phí dự phòng: 173.255.173.640 đồng;
- Chi phí giải phóng mặt bằng: 119.710.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Theo quy định của pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Vị trí dự án có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Trương Hán Siêu và khu tái định cư cầu Ninh Chữ;
- Phía Tây: Giáp đường Yên Ninh và khu đất Sân vận động Khánh Hải (cũ);
- Phía Nam: Giáp Đường Trường Chinh;
- Phía Bắc: Giáp Trường Tiểu học Dư Khánh và khu dân cư hiện có.

8. Tiến độ thực hiện của dự án: Thời hạn thực hiện dự án 05 năm (sau khi đã có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư). Trong đó, phân kỳ 3 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Hoàn thành trong 1,5 năm

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông; hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng đô thị, khu công viên cây xanh-thể dục thể thao-mặt nước): hoàn thành trong 2 năm.

- Giai đoạn 3: Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất (công trình nhà ở xã hội; trường mẫu giáo; công trình công cộng; công trình thương mại-dịch vụ; công trình nhà ở thương mại): hoàn thành trong 1,5 năm.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án: Nhà đầu tư sẽ phải thực hiện các công việc sau:

- Đầu tư xây dựng quy mô các hạng mục công trình theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500). Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, đầu tư, bất động sản, nhà ở, xây dựng, chất lượng công trình, phòng cháy chữa cháy, môi trường.

- Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho Nhà nước công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án sau khi đã đầu tư hoàn thành và bàn giao quỹ đất dành để bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị giải tỏa bởi dự án.

- Trong thời gian liên tục 12 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm quá 24 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc tiến độ đã được ghi trong Giấy phép đầu tư thì Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ hoặc từng phần đất đã giao.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp rà soát, đề xuất các nội dung yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Khánh Hải theo đúng quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, phê duyệt trước khi công bố dự án theo quy định.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm tiến hành các thủ tục liên quan để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Tổ chức công bố dự án khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Báo cáo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư, số lượng Nhà đầu tư đạt yêu cầu và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh việc tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Giao các Sở ngành, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đánh giá năng lực kinh nghiệm các nhà đầu tư theo quy định

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 ban hành.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp, UBND huyện Ninh Hải chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản gửi cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TNMT, TC;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Ninh Hải;
- VPUB: CVP, PVP, Ban TCDNC;
- Lưu: VT, KTTH.

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



Phan Tấn Cảnh

No. 149/QD-UBND

DECISION ON INVESTMENT POLICY APPROVAL

First issuance on 26/02/2022

PEOPLE'S COMMITTEE OF NINH THUAN PROVINCE

Pursuant to the Law on Organization of Local Government dated 19/6/2015; Law on amending and supplementing a number of articles of the Law on Organization of the Government and the Law on Organization of Local Governments dated 22/11/2019;

Pursuant to the Law on Investment dated 17/6/2020;

Pursuant to Decree No. 31/2021/ND-CP dated 26/3/2021 of the Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Investment;

Pursuant to Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Bidding regarding investor selection;

Pursuant to Circular No. 03/2021/TT-BKHDT dated 09/4/2021 of the Minister of Planning and Investment, prescribing templates for documents and reports related to investment activities in Vietnam, outward investment activities and investment promotion activities;

Pursuant to Circular No. 09/2021/TT-BKHDT dated 16/11/2021 of the Minister of Planning and Investment guiding the selection of investor to implement investment projects in the form of public-private partnership and land-using investment projects;

Pursuant to the proposal for investment project implementation of the Khanh Hai New Urban Area and the attached documents submitted by Provincial Management Board of Civil and Industrial Construction Projects submitted on 11/02/2022;

Considering the appraisal report of the Department of Planning and Investment at the official letter No. 600/BC-SKHDT dated 23/02/2022,

DECIDES:

Article 1. Approving the investment policy of the Khanh Hai New Urban Area project as follows:

1. Investor selection form: Selecting investor in accordance with the law on bidding.

2. Project name: Khanh Hai New Urban Area

3. Investment objectives: Forming a new urban area to contribute to urban environment improvement, cover the land fund for urban development planning in Khanh Hai town; develop trade, services and housing industry in harmony with neighboring urban areas and coastal tourist areas; bring positive economic and social effects, contribute to improving the efficiency of the land use coefficient, raise more state budget revenues from land and projects.

4. Project scale:

- Population size: 4,456 people.

- Land area: 24.8 ha.

- Land use scale: land area for educational construction works accounts for 2,912.6 m²; land for public works, trade and services: 15,889.1 m² ; residential land area: 103,642.5 m²; land area for social housing: 28,230.3m² ; land area for green park: 13,011.7 m²; land area for traffic system: 84,288.4 m².

- Residential land area scale: there will be 839 land slots, in which, houses for sale will be built on 116 plots by the investor (adjacent to Truong Chinh and D4 roads). The remaining 723 plots are considered for transfer of land use rights when meeting the conditions prescribed by law.

- Investment scale:

+ Technical infrastructure works: roads, sidewalks, green trees, urban electricity supply and lighting systems, water supply and drainage systems; green park - sports - water surface... The entire technical infrastructure system is underground.

+ Investment in construction works on land: kindergartens, public works, markets, trade and services, commercial housing products, social housing...

The scale of construction work items complies with the detailed construction planning project (1/500 scale) approved by the Provincial People's Committee in Decision No. 48/QD-UBND dated 02/02/2018 .

- Preliminary plan for investment in construction and management of urban infrastructure system inside and outside the project perimeter:

+ Investors selected to implement the project are responsible for investing in the construction of social housing (implemented under separate projects) in accordance with laws, unless the State uses this land area to allocate for other organizations for social housing construction.

+ The investor is responsible for investing and handing over to the locality all technical infrastructure works, public works, kindergartens, except for construction works retained for business, including: public works (markets),

commercial and service works (gas stations), social housing, housing products of all kinds. The payment and settlement of financial obligations for the project shall comply with current law provisions.

+ Investor is responsible for contacting relevant departments, local authorities in the connection of technical infrastructure outside the project perimeter to ensure proper planning and synchronization of the connection network, drainage system to avoid local flooding in residential areas.

+ The investor shall reserve the land fund for on-site resettlement for households affected by the project, including the case of adding commercial land plots to settle the additional number of resettled households.

5. Project investment capital: about 3,058,906,614,266 VND. In which:

- Total project implementation cost (Tax included): 2,448,579,924,163 VND;
- Interest cost: (during the construction period): 437,071,516,463 VND;
- Contingency cost: 173,255,173,640 VND;
- Total site clearance cost: 119,710,000,000 VND.

6. Project operation duration: As prescribed by law.

7. Project location: Khanh Hai town, Ninh Hai district, Ninh Thuan province, as follows:

- To the East: Adjacent to Truong Han Sieu Street and the resettlement area of Ninh Chu bridge;
- To the West: Adjacent to Yen Ninh Street and Khanh Hai Stadium (the old stadium);
- To the South: Adjacent to Truong Chinh Street;
- To the North: Adjacent to Du Khanh Primary School and existing residential area.

8. Project implementation progress: 05 years (after the investor is selected). The project is divided into 03 phases:

- Phase 1: Compensation and site clearance: will be completed within 1.5 years
- Phase 2: Investment in construction of technical infrastructure works (roads, water supply and drainage systems, electricity supply, urban lighting, green parks, sports, and water surface) will be completed within 02 years.
- Phase 3: Investment in construction of architectural works on land (social housing works; kindergartens; public works; commercial-service works; commercial housing works): will be complete within 1.5 years.

9. Investment incentive policies, support and conditions applied: Comply with the provisions of law.

10. Other conditions for project implementation: The winning investor shall perform the following tasks:

- Investment in work items according to the decision approving the investment policy and the Decision No. 48/QĐ-UBND dated 02/02/2018 of the Provincial People's Committee on approving the detailed planning project (scale 1/500). Strictly comply with the provisions of the law on investment, land, investment, real estate, housing, construction, quality of construction works, fire prevention and fighting, and environment.

- The investor shall hand over the technical and social infrastructure works of the project to the State after completing the investment and the land fund for on-site resettlement for households effected by the project.

- Within 12 consecutive months from the date of receiving the land handover, the investor fails to implement the project or the project implementation progress is more than 24 months behind the approved project schedule or the project schedule already stated in the Investment License, the State will revoke all or part of the land allocated.

Article 2. Implementation

1. Construction Investment Project Management Board of Civil and Industrial Works reviews preliminary requirements on capacity and experience of investor implementing the Khanh Hai New Urban Area project in accordance with the provisions of Circular No. 09/2021/TT-BKHĐT of the Minister of Planning and Investment and send them to the Department of Planning and Investment to resume and report to the Provincial People's Committee for consideration and approval before promulgating the project according to regulations..

2. Assign Department of Planning and Investment:

- Be responsible for carrying out relevant procedures to organize the selection of investor, complying with the provisions of the law on bidding.

- To promulgating project when it fully meets the conditions prescribed by the Law on Investment, Decree No. 25/2020/ND-CP of the Government and Circular No. 09/2021/TT-BKHDT of the Minister of Planning and Investment Investment.

- Report on the results of preliminary evaluation of the investor's capacity and experience, the number of qualified investors and submit it to the Chairman of the Provincial People's Committee, the project implementation shall be performed according to the provisions of Decree No. 25/2020 /ND-CP of the Government..

3. The relevant agencies, units and the People's Committee of Ninh Hải district are responsible for coordinating with the Department of Planning and Investment in evaluating the capacity and experience of investors according to regulations.

Article 3. Terms of implementation

1. Effective date of Decision on approval of investment policy: From the date of signing and promulgation.

2. Departments of Planning and Investment, Construction, Natural Resources and Environment; the Management Board of Civil and Industrial Construction Investment Projects, and the People's Committee of Ninh Hai District are responsible for the implementation of this Decision.

3. This decision shall be sent in one copy to Department of Planning and Investment, one copy to the Provincial Civil and Industrial Construction Investment Project Management Board and one copy recorded at the office of Provincial People's Committee.

Recipients:

- As Article 3;
- Chairman, Vice chairmen of PPC;
- Departments: DOC, DONDRE, DOF;
- Provincial Taxation Department;
- People's Committee of Ninh Hai district;
- Office of PCC: Head and Deputy heads of Office of PPC, Division of citizen reception, internal affairs;
- Archive: Archiving, Economic – General division.

**ON BEHALF OF
PEOPLE'S COMMITTEE
PP. CHAIRMAN
VICE CHAIRMAN**

Phan Tan Canh