

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư về lựa chọn nhà 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 văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp nộp ngày 5/7/2021; nộp bổ sung ngày 11/8/2021;

Xét văn bản số 2996/SKHĐT-DN ngày 10/9/2021 và báo cáo thẩm định số 277/BC-SKHĐT ngày 12/8/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

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 doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tài chính & Phát triển doanh nghiệp.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101125580

Ngày cấp: 19/03/2001 đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 26/01/2021

Cơ quan cấp: Phòng ĐKKD- Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội

Địa chỉ trụ sở: Số 11 đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mã số thuế: 0101125580

Điện thoại: 0437687147 Fax: 0437687140 Email: fbs@netnam.vn

2. Tên dự án: DỰ ÁN XÂY DỰNG SUỐI HỘI PHÚ (ĐOẠN 3) ĐOẠN TỪ KHU ĐÔ THỊ HOA LƯ – PHÙ ĐỒNG ĐẾN CẦU IA SOL, THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở đô thị, nhà ở xã hội, trường mầm non, trường trung học cơ sở, công viên, cây xanh, hạ tầng.

4. Quy mô dự án:

4.1 Diện tích đất, mặt bằng dự kiến sử dụng: 497.586,3m². Trong đó:

- Đất công trình công cộng: 2.219,5 m².

- Đất giáo dục 11.007,5m²

- Đất thương mại dịch vụ: 13.564,5 m².

- Đất ở: 173.468,8 m² (đất biệt thự đơn lập, đất biệt thự song lập và đất nhà ở xã hội)..

- Đất cây xanh, mặt nước và thể dục thể thao: 128.298,5 m².

- Đất bãi đỗ xe công cộng: 8.045,9 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 719,7 m².

- Đất giao thông: 160.261,9 m².

4.2 Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...): Các chỉ tiêu quy hoạch tuân thủ Quyết định số 1006/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND thành phố Pleiku về việc chấp thuận Quy hoạch chi tiết xây dựng suối Hội Phú (đoạn 3) đoạn từ Khu đô thị Hoa Lư- Phù Đồng đến cầu Ia Sol, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Công trình công cộng: diện tích 2.219,5 m²; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất 0,8 lần; tầng cao 02 tầng.

- Công trình giáo dục bao gồm nhà trẻ và một trường liên cấp: có tổng diện tích 11.007,5m² (2 trường mầm non + trường liên cấp THCS và mầm non); mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất 1,2-1,6 lần; tầng cao 03-04 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ: diện tích 13.564,5m²; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 3,0 lần; tầng cao 05 tầng.

- Công trình nhà ở: bao gồm 3 loại hình ở là đất biệt thự đơn lập, đất biệt thự song lập và đất nhà ở xã hội. Tổng diện tích đất ở là 173.468,8m².

+ Công trình biệt thự đơn lập: diện tích đất 29.348,4 m²; diện tích xây dựng 14.674,2 m²; diện tích sàn 44.022,6 m²; mật độ xây dựng 50%; hệ số sử dụng đất 1,5 lần; tầng cao 03 tầng nổi (dự kiến có bố trí tầng hầm và tầng tum); chức năng của tầng hầm là làm chỗ để xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy; số lượng nhà ở 93 căn; dân số 372 người.

+ Công trình biệt thự song lập: diện tích đất 113.844,1 m²; diện tích xây dựng 68.306,46 m²; diện tích sàn 204.919,38 m²; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất 1,8 lần; tầng cao 03 tầng nổi (dự kiến có bố trí tầng hầm và tầng

tum); chức năng của tầng hầm là làm chỗ để xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy; số lượng nhà ở 428 căn; dân số 1.712 người.

+ Công trình nhà ở xã hội: diện tích đất 30.276,3 m²; diện tích xây dựng 15.138,15 m²; diện tích sàn 60.552,6 m²; mật độ xây dựng 50%; hệ số sử dụng đất 2,0 lần; tầng cao 04 tầng; số lượng nhà ở 195 căn; dân số 780 người.

- Cây xanh, mặt nước và công trình thể dục thể thao: diện tích 128.298,5m²; mật độ xây dựng 5%; hệ số sử dụng đất 0,1 lần; tầng cao 01 tầng.

- Bãi đỗ xe công cộng: diện tích 8.045,9m²; mật độ xây dựng 5%; hệ số sử dụng đất 0,1 lần; tầng cao 01 tầng.

- Hạ tầng kỹ thuật: diện tích 719,7m²; mật độ xây dựng 30%; hệ số sử dụng đất 0,3 lần; tầng cao 01 tầng.

- Đường giao thông: diện tích 160.261,9m²

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt;

5. Dự kiến vốn đầu tư của dự án(Sơ bộ chi phí thực hiện đầu tư hạ tầng, các công trình thương mại dịch vụ và các chi phí liên quan đến dự án): 336.220.000.000 đồng(*Ba trăm ba mươi sáu tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu đồng*), cụ thể:

- Chi phí xây dựng	: 310.282.900.015 đồng
+ Chi phí xây dựng hạ tầng	: 264.028.695.161 đồng
+ Chi phí xây dựng công trình	: 46.254.204.854 đồng
- Chi phí thiết bị	: 18.640.961.264 đồng
+ Chi phí thiết bị hạ tầng	: 14.974.516.384 đồng
+ Chi phí thiết bị công trình	: 3.666.444.880 đồng
- Chi phí quản lý dự án	: 5.523.289.479 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	: 8.703.629.355 đồng
- Chi phí khác	: 1.501.259.197 đồng

6. Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư tạm tính: 825.759.503.000 đồng(*Tám trăm hai mươi lăm tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm lẻ ba nghìn đồng*)

Nhà đầu tư ứng trước để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo phương án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định của pháp luật.

Việc ứng vốn để bồi thường hỗ trợ tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “*Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào*

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án”

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất/ cho thuê đất (Đối với đất ở của biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà ở xã hội: sở hữu lâu dài).

8. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phù Đồng và phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	Công ty cổ phần Tài chính & Phát triển doanh nghiệp	182.412.000.000	7.910.321(1\$=2 3.060 đồng theo tỷ giá ngày 9/6/2021)	15,58% Tổng mức đầu tư	Tiền mặt	Công ty đã hoàn thành việc góp vốn.

- Tiến độ huy động vốn:

Năm	2021	2022	2023	2024	2025	Tổng
Số tiền (tỷ đồng)	256,249	312,072	314,072	51,819	53,788	988
Tỷ lệ %	26%	31,6%	31,8%	5,2%	5,4%	100%

- Tiến độ giải ngân các nguồn vốn:

STT	Tiến độ giải ngân	Giải ngân vốn góp	Giải ngân huy động	Tổng nguồn vốn
1	Năm 2021	30.000.000.000	256.249.000.000	286.249.000.000
2	Năm 2022	45.000.000.000	312.072.000.000	357.072.000.000
3	Năm 2023	43.000.000.000	314.072.000.000	357.072.000.000
4	Năm 2024	30.000.000.000	51.819.000.000	81.819.000.000
5	Năm 2025	34.412.000.000	53.788.000.000	88.200.000.000
	Tổng cộng	182.412.000.000	988.000.000.000	1.170.412.000.000

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

Quý III/2021 – Quý I/2027

- Giai đoạn bồi thường, thường giải phóng mặt bằng: từ Quý III/2021-Quý IV/2023.

- Giai đoạn triển khai thi công xây dựng hạ tầng: từ Quý I/2022-Quý IV/2025.

- Giai đoạn triển khai thi công xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, công cộng: từ Quý I/2023-Quý IV/2025.

- Giai đoạn triển khai thi công xây dựng các công trình trên đất khác: từ Quý I/2023-Quý IV/2026.

- Giai đoạn hoàn thiện, bàn giao, đưa dự án vào hoạt động: Trong quý I/2027.

10. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư(*Căn cứ các thủ tục đã triển khai của dự án liên quan tổ chức đấu thầu dự án sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; Văn bản số 4917/BKHĐT-QLĐT ngày 27/7/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan*).

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:Thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, thuế và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Công ty cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp:

- Chấp hành các quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Quyết định chủ trương đầu tư và các quy định khác của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, ký quỹ theo quy định Luật Đầu tư năm 2020.

- Cam kết ưu tiên sử dụng lao động tại địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

- Trong trường hợp nhà đầu tư không triển khai thực hiện dự án hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thu hồi Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành, địa phương:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan theo dõi, giám sát tình hình thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật Đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Sở Xây dựng theo dõi tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành; quản lý chất lượng các công trình xây dựng theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trong việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường hỗ trợ tái định giải phóng mặt bằng, xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định hiện hành; có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan để giải quyết các thủ tục có liên quan trong quá trình

triển khai thực hiện dự án theo quy định Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan và nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án để triển khai việc đền bù giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ; theo dõi việc triển khai dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Nhà đầu tư khi triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan. Đối với hạng mục xây dựng công trình theo quy mô dự án nhà đầu tư phải thực hiện theo đúng quy định Luật nhà ở, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan. Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (nếu có). Trong quá trình triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ đầy đủ các quy định, quy trình. Nếu vi phạm sẽ bị thu hồi chủ trương đầu tư theo quy định.

- Các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung, ý kiến tham gia đối với hồ sơ dự án; phối hợp theo dõi, giám sát dự án theo đúng 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: Kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải, Xây dựng; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku và Công ty cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản. Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND (b/c);
- Chủ tịch và các đ/c PCT-UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Các sở: XD; TN&MT; TC; KHCN; VHTTDL; GTVT.
- UBND thành phố Pleiku;
- Cục Thuế tỉnh;
- Cục Hải quan Gia Lai Kon Tum;
- Lưu: VT, NL, KTTH.

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

Đỗ Tiến Đông