

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: **425** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày **01** tháng **02** năm **2019**

QUYẾT ĐỊNH
Về việc chấp thuận đầu tư
Dự án: Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất số 44 đường Đinh Bộ Lĩnh, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4509/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội tại khu đất số 44 đường Đinh Bộ Lĩnh, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 18/TTr-SXD ngày 29/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront) với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront).
2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Nam Ngân.
3. Địa điểm, ranh giới và diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

a) Địa điểm: Khu đất số 44 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.

b) Ranh giới và diện tích:

- Diện tích đất nghiên cứu: 1.800m². Trong đó:

+ Đất xây dựng nhà chung cư là: 777m²;

- + Đất xây dựng nhà liên kế là: 268m²;
- + Đất cây xanh: 215m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật (giao thông nội bộ): 540m²..
- Ranh giới sử dụng đất:
 - + Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch, lộ giới 9m;
 - + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch, lộ giới 9m;
 - + Phía Đông giáp: Khu đất Công ty cổ phần Hàng Hải;
 - + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch, lộ giới 9m.

4. Mục tiêu đầu tư của dự án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội tại khu đất số 44 đường Đinh Bộ Lĩnh, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4509/QĐ-UBND ngày 19/12/2018; góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng, gồm: Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở; ...; góp phần hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016-2020 theo Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 của UBND tỉnh.

5. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới bằng nguồn vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay và vốn huy động khác theo quy định pháp luật (Nhà nước không tham gia góp vốn).

6. Nội dung sơ bộ dự án:

a) Quy mô: Đầu tư xây dựng mới các hạng mục:

- Khối chung cư cao 22 tầng nổi.
- Nhà liên kế: 03 căn.

b) Mật độ xây dựng toàn khu là 58,1%.

- Mật độ xây dựng nhà ở xã hội: 43,17%.
- Mật độ xây dựng nhà liên kế cho 1 căn: 90%.

- Đất cây xanh: 11,9%.
- Đất hạ tầng kỹ thuật (giao thông nội bộ): 30%.

c) Thông số thiết kế:

- Diện tích sàn xây dựng và hệ số sử dụng đất:
 - + Hệ số sử dụng đất: 9,2 lần:
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 18.194 m², gồm: Diện tích sàn xây nhà chung cư: 17.180 m². Diện tích sàn xây dựng Nhà liên kế (04 tầng): 1.014 m².
 - + Tổng diện tích sàn sử dụng ở cho nhà ở xã hội: 9.702 m².
 - Số lượng căn hộ:
 - + Nhà chung cư: 198 căn.
 - + Nhà liên kế: 03 căn.
 - Cơ cấu căn hộ:
 - + Căn hộ loại A: 60m², số lượng 18 căn.
 - + Căn hộ loại B: 48m², số lượng 144 căn.
 - + Căn hộ loại C: 47,5m², số lượng 36 căn.
 - + Nhà liên kế kinh doanh thương mại: 03 căn.
 - Diện tích khu sinh hoạt cộng đồng: 160m².
 - Diện tích để xe khoảng 1.140m².
- d) Quy mô dân số: Khoảng 792 người.
- đ) Phương án tiêu thụ sản phẩm, gồm:

- Thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho đối tượng và điều kiện đảm bảo theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Định ngày 21/06/2016 về việc ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

- Giá bán và cho thuê căn hộ xã hội: Giá bán và cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và trình UBND tỉnh có ý kiến thống nhất theo đúng quy định.

- Số lượng và diện tích căn hộ nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua và diện tích kinh doanh thương mại:

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Số lượng (căn)	Tỷ lệ
I	Tổng diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội	9.702	198	100%
1	Căn hộ xã hội để bán	8.265	168	80%
	Căn hộ loại A: 60m ²	1.080	18	
	Căn hộ loại B: 48m ²	5.760	120	
	Căn hộ loại C: 47,5m ²	1.425	30	
2	Căn hộ xã hội cho thuê (theo quy định dành tối thiểu 20% diện tích để cho thuê)	1.437	30	20%
	Căn hộ loại B: 48m ²	1.152	24	
	Căn hộ loại C: 47,5m ²	285	6	
II	Tổng diện kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội	1.204	03	
1	Nhà liên kế	968	03	
2	Diện tích thương mại của khối chung cư	236		

7. Khái toán tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư khoảng: 169.682.654.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín tỷ, sáu trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

8. Nguồn vốn đầu tư: Tổng cộng nguồn vốn đầu tư: 169.682.654.000 VNĐ (Một trăm sáu mươi chín tỷ, sáu trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng), trong đó:

- Vốn của chủ đầu tư (25%): 42.420.663.500 đồng.
- Vốn huy động (50%): 84.841.327.000 đồng.
- Vốn vay (25%): 42.420.663.500 đồng.

9. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án:

- Khởi công xây dựng công trình: Quý II năm 2019.
- Hoàn thành và đưa vào sử dụng: Quý IV năm 2020.

Khi dự án đưa vào sử dụng, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật.

10. Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội, được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh phần hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho khu

vực dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt và bàn giao cho nhà nước theo quy định.

12. Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của nhà nước đối với dự án: Chủ đầu tư được hưởng các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

13. Nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với nhà nước, địa phương:

- Nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế theo quy định.

14. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án; các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án:

- Đơn vị quản lý hành chính đối với dự án: UBND phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.

- Dự án sau khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tự tổ chức quản lý, vận hành nhà chung cư hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành đảm bảo điều kiện, năng lực theo quy định; xây dựng đơn giá quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức quản lý người sử dụng căn hộ đảm bảo chính chủ theo hợp đồng mua bán căn hộ; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị; chuyển giao Ban quản trị quản lý toàn bộ tòa nhà kể cả chi phí bảo trì 2%.

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các hộ sử dụng căn hộ chung cư về mục đích sử dụng, hình thức mua bán, chuyển nhượng căn hộ, các hình thức xử lý vi phạm khi sang nhượng căn hộ trái phép...

- Chủ đầu tư lập thủ tục đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người mua theo đúng quy định (trừ trường hợp có thỏa thuận khác với chủ sở hữu).

- Lập danh sách các chủ sở hữu căn hộ gửi UBND phường Hải Cảng, Công an phường Hải Cảng để hướng dẫn đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú nhằm quản lý trật tự, an ninh và đảm bảo việc sử dụng căn hộ chính chủ.

- Phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác bảo đảm an ninh, trật tự thực hiện đến khi hoàn thành dự án. Tuân thủ quy định về đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và an toàn PCCC đối với dự án theo quy định.

15. UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư và thực hiện đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch khu đất số 44 đường Đinh Bộ Lĩnh, thành phố Quy Nhơn (theo nội dung tại Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh).

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của chủ đầu tư theo đúng nội dung đã được chấp thuận đầu tư tại Điều 1 của Quyết định này, kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh ; Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Nam Ngân và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14. *1/4*



Phan Cao Thắng