

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 1240/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

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;

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;

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định 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 quyết số 06/NQ-HĐND ngày 20/3/2020 của HĐND tỉnh thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp;

Theo Tờ trình số 1691/TTr-SXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp với những nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO.
3. Địa điểm xây dựng: thị trấn Hiệp Phước và xã Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Mục tiêu của dự án: đầu tư xây dựng khu nhà ở và các tiện ích phục vụ cho công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp; trong đó ưu tiên phục vụ người lao động tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 1.

5. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: 10 ha.

b) Quy mô dự án:

- Số lượng căn hộ: khoảng 1.974 căn, bao gồm:

+ 74 căn nhà liên kế từ 2-4 tầng;

+ 12 block chung cư cao 9 tầng – khoảng 1.900 căn hộ.

- Các công trình công cộng, dịch vụ: Công trình y tế, trường tiểu học, thương mại dịch vụ theo quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt.

- Hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng 1/500 được duyệt.

- Quy mô dân số: khoảng 3.500 người.

6. Ranh giới sử dụng đất

a) Phía Đông: giáp khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch (10,02 ha).

b) Phía Tây: giáp khu cây xanh cách ly khu công nghiệp.

c) Phía Nam: giáp đường số 2 – Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1.

d) Phía Bắc: giáp đường số 1 – Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1.

7. Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở:

a) Số lượng căn hộ: khoảng 1.974 căn, bao gồm:

- 74 căn nhà liên kế 2-4 tầng.

- 12 block chung cư cao 9 tầng – khoảng 1.900 căn hộ.

b) Quy mô dân số: khoảng 3.500 người.

8. Phương án tiêu thụ sản phẩm của dự án

a) Bán và cho thuê khoảng 1.900 căn hộ chung cư nhà ở xã hội theo quy định tại Luật nhà ở và Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; trong đó dành ít nhất 20% diện tích sàn nhà ở xã hội để cho thuê.

b) Bán 74 căn nhà ở thương mại dạng liên kế.

9. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

Thực hiện theo thiết kế được thẩm định và phê duyệt.

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

11. Các công trình hạ tầng xã hội: trường tiểu học, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh theo quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt:

- a) Trường tiểu học: diện tích đất 11.933,8 m², tối đa 3 tầng.
- b) Công trình y tế: diện tích đất 3.025,1 m², tối đa 3 tầng.
- c) Công trình thương mại dịch vụ: diện tích đất 8.283,7 m², tối đa 3 tầng.
- d) Công viên cây xanh: diện tích đất 11.799,1 m² với mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao: 1 tầng.

12. Dự kiến tổng mức đầu tư: khoảng 1.387 tỷ đồng.

13. Nguồn vốn đầu tư: vốn chủ sở hữu và vốn huy động khác.

14. Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện dự án:

- a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.
- b) Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2019 đến năm 2026.
 - Thời điểm hoàn thành các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, và các thủ tục liên quan khác: năm 2020.
 - Thời điểm hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình: năm 2026, trong đó phân kỳ như sau:
 - + Giai đoạn từ năm 2020-2021: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật; 74 căn nhà liên kế và 02 block chung cư.
 - + Giai đoạn 2021-2026: xây dựng công trình hạ tầng xã hội và 10 block chung cư còn lại; trong đó các công trình hạ tầng xã hội: trường học, y tế và khu thương mại hoàn thành chậm nhất trong năm 2023.
 - Thời điểm khai thác và đi vào hoạt động: năm 2027.

15. Những ưu đãi của nhà nước: theo quy định hiện hành

16. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án:

- a) Đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện dự án; thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai các công việc tiếp theo phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan sau khi được chấp thuận đầu tư. Liên hệ Sở Xây dựng để thực hiện cập nhật, bổ sung dự án vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.



c) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng nội dung quyết định chủ trương dự án, quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

d) Thực hiện báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

đ) Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

e) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

g) Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật nhà ở 2014 và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

h) Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch nhà ở và các hoạt động khác. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

i) Được hưởng các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định hiện hành.

k) Tổ chức xem xét hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án mình làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 49 và Điều 51 Luật nhà ở, quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây dựng để lập danh sách gửi Sở Xây dựng kiểm tra. Tổ chức xét duyệt hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội theo đúng quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

l) Thực hiện bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

m) Tổ chức quản lý khai thác và sử dụng nhà ở xã hội do mình làm chủ đầu tư theo quy định của Luật nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

n) Về giá bán nhà ở xã hội: đề nghị Công ty TNHH một thành viên phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO cân cân đối việc đầu tư xây dựng và giá cả thị trường, đảm bảo hiệu quả đầu tư; thực hiện bán và cho thuê nhà ở xã hội theo giá bán, giá cho thuê được Sở Tài chính chủ trì thẩm định.

o) Thực hiện lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường trình thẩm định và phê duyệt theo quy định trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

p) Tiếp giáp khu dự án là nhà máy của Công ty TNHH Thương mại Thái Phong thuộc Khu công nghiệp Nhơn Trạch I (đã hoạt động từ năm 1993, có trước Khu công nghiệp Nhơn Trạch I) sản xuất thuốc bảo vệ thực vật, cách khu vực dự án dự kiến triển khai khoảng 60-100m; do vậy nguy cơ tác động ô nhiễm môi trường đến khu dự án cần phải được xem xét, mặc dù giữa nhà máy và khu dự án theo quy hoạch tổng mặt bằng có bố trí dải cây xanh cách ly. Do đó đề nghị chủ đầu tư khi triển khai dự án phải nghiên cứu kỹ và đề xuất phương án giảm thiểu tối đa ảnh hưởng môi trường của Khu công nghiệp nói chung, Công ty Thái Phong nói riêng đến khu ở và phải được Hội đồng thẩm định, đánh giá kỹ về mặt tác động môi trường.

17. Trách nhiệm của chính quyền địa phương, các cơ quan liên quan đối với dự án:

a) UBND huyện Nhơn Trạch, UBND thị trấn Hiệp Phước, UBND xã Phước Thiện, có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn đối với dự án nhà ở xã hội do Công ty TNHH một thành viên phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO làm chủ đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, quy hoạch xây dựng và theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

b) Sở Xây dựng, UBND huyện Nhơn Trạch và các cơ quan chức năng khác hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện triển khai dự án theo đúng quy định của Luật xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan; cập nhật dự án vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình duyệt theo quy định.

c) Sở Xây dựng, UBND huyện Nhơn Trạch và các cơ quan chức năng khác thực hiện kiểm tra việc xét duyệt các đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội; tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý nhà ở xã hội.

d) Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND huyện Nhơn Trạch và các đơn vị liên quan thẩm định giá bán, giá cho thuê ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; Cục trưởng Cục thuế Đồng Nai; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch UBND thị trấn Hiệp Phước; Chủ tịch UBND xã Phước Thiện; Giám đốc Công ty TNHH một thành viên phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, KTN,

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh