ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3016 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 16. tháng 11. năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

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 Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ ý kiến kết luận của Ban Chỉ đạo giải quyết khó khăn cho doanh nghiệp tại Thông báo 345/TB-UBND ngày 06/10/2023 và Thông báo số 386/TB-UBND ngày 01/11/2023;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 315/BC-SKHĐT ngày 13/9/2023 và Báo cáo số 405/BC-SKHĐT ngày 08/11/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu chung cư Hạnh phúc (The Felix) do Công ty cổ phần C-Holdings đề xuất.

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 nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702704796 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 25 tháng 9 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 20 tháng 5 năm 2021. Địa chỉ trụ sở chính: số 9 đường D5 – khu dân cư Chánh Nghĩa, khu phố 12, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN QUỐC CƯỜNG; sinh ngày 12 tháng 02 năm 1982; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 064082000123 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20 tháng 8 năm

2020; địa chỉ trường trú và chỗ ở hiện nay tại 236 Phạm Thái Bường, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ HẠNH PHÚC (THE FELIX).

3. Mục tiêu dự án: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 9.465m^2.

- Quy mô dân số: dân số ở ổn định tại các căn hộ chung cư: khoảng 2.710 người; dân số vãng lai tại các căn TMDV, văn phòng lưu trú: khoảng 190 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: công trình chung cư cao tối đa 40 tầng (*chưa bao gồm 01 tầng hầm*); hệ số sử dụng đất toàn khu: ≤ 13,0 lần, trong đó hệ số sử dụng đất cho sàn xây dựng căn hộ (*không bao gồm diện tích sàn hành lang trên các tầng, diện tích sàn phục vụ công cộng và các dịch vụ khác*): ≤ 8,0 lần. Hệ số sử dụng đất cho sàn thương mại dịch vụ, văn phòng lưu trú, sàn phục vụ công cộng, giao thông, hành lang trên các tầng và dịch vụ khác: ≤ 5,0 lần.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 2.383.651.247.560 *(Hai nghìn ba trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm năm mươi mốt triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi)* đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 476.730.249.512 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động là: 1.906.920.998.048 đồng, trong đó:

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 600.000.000.000 đồng;

+ Vốn huy động từ khách hàng: 1.306.920.998.048 đồng.

Trong đó, giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS	476.730.249.512	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Tiến độ góp vốn: Quý I/2022

- Tiến độ huy động vốn:

+ Tiến độ huy động vốn từ ngân hàng: dự kiến Quý II/2024;

+ Tiến độ huy động vốn từ khách hàng: dự kiến Quý III/2024 (*nhà đầu tư chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật*).

b) Tiến độ xây dựng cơ bản, hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa công trình vào hoạt động: Quý I/2029.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án, hồ sơ nguồn gốc đất và các số liệu tại Đề xuất dự án đầu tư theo quy định Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định pháp luật. Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án. Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính

toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy…

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy…

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:

Rà soát, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 sau khi đảm bảo đồng bộ các loại quy hoạch, kế hoạch: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, phát triển nhà ở; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho nhóm nhà ở, đơn vị ở,... theo quy định hiện hành. Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chịu trách nhiệm việc Công ty cổ phần C-Holdings đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, thực hiện các thủ tục về môi trường của dự án theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu

trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với các nội dung về nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

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 quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty cổ phần C-Holdings, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần C-Holdings và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:
- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở:KHĐT,TC,TNMT,XD,GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Cục Thuế;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP,Km,Tạo,TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh