

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu: ngày 08 tháng 9 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của 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 đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định trình tự thủ tục thực hiện, giám sát, quản lý dự án đầu tư và xây dựng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét văn bản của Hội nghị nhà chung cư ngày 14 tháng 8 năm 2021 và đề nghị của UBND thành phố Huế tại Báo cáo số 148/BC-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 28 tháng 08 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ đầu tư kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03 tháng 03 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế đối với khu đất chung cư Đồng Đa, khu đất 50 Trần Quang Khải, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 10 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3860/QĐ-UBND ngày 22 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá trị dự toán bồi thường tuyến HDPE D90, cắt hủy 02 tuyến ống D75 và cắt hủy 152 hệ thống đồng hồ hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 23 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá trị dự toán di dời đường dây trung, hạ thế để thực hiện Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án

Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ quyết định số 6803/QĐ-UBND ngày 03 tháng 08 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế.

Căn cứ Công văn số 2758/UBND-ND ngày 06 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thống nhất khung chính sách chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đồng Đa;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 3516/TTr-SKHĐT ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, thành phố Huế;

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: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỒNG ĐA

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3301703097

Đăng ký lần đầu ngày: 07/10/2021.

Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế

Vốn điều lệ: 260.000.000.000 (Hai trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn)

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3 – Lô E1, Khu nhà ở An Đông, đường Âu Lạc, Phường An Đông, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: PHẠM CÔNG HOAN

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng Giám đốc

Sinh ngày: 14/11/1982

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 036082000080

Ngày cấp: 11/06/2019

Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Nơi thường trú: Căn hộ 3201 – V2 Chung cư The Văn Phú – Victoria, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Căn hộ 3201 – V2 Chung cư The Văn Phú – Victoria, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2. Tên dự án: Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Mục tiêu dự án:

- Việc xây dựng lại các dãy nhà A, B, C, Khu chung cư Đồng Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hòa lợi ích cho 161 hộ dân đang sinh sống tại khu chung cư Đồng Đa cũ đã xuống cấp nghiêm trọng và lợi ích của nhà đầu tư. Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo. Đảm bảo cho các hộ dân được tái định cư phải tốt hơn chỗ ở cũ cả về diện tích, chất lượng cũng như môi trường sống.

- Cụ thể hóa quy hoạch Quy hoạch chi tiết dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đảm bảo cảnh quan đô thị thành phố Huế trong quá trình xây dựng thành phố trực thuộc Trung ương.

- Thực hiện chủ trương triển khai việc xây dựng lại các khu tập thể cũ bị hư hỏng, xuống cấp nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại; thân thiện với môi trường.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô dân số: Khoảng 2.066 người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Dự án cung cấp căn hộ chung cư gồm căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại (khoảng 669 căn hộ chung cư), các khu thương mại dịch vụ và các tiện ích xã hội khác.

- Quy mô thiết kế:

+ Xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế trên diện tích đất 8.664 m². bao gồm các tầng chức năng chính: Căn hộ chung cư gồm 669 căn (trong đó gồm 161 căn hộ tái định cư, 508 căn hộ thương mại kết hợp kinh doanh dịch vụ cao tầng).

+ Xây dựng đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án: Cấp nước, thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu

sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường, giải phân cách; ga rác ..., với tổng diện tích khoảng: 8.664 m².

+ Xây dựng khu nhà ở hiện đại (03 tầng hầm, 25 tầng nổi), đồng bộ cả về kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng cho cộng đồng dân cư khu vực, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và thành phố, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực. Tạo lập bổ sung quỹ nhà ở cho khu vực.

- Phương án tổng mặt bằng và phương án kiến trúc: Theo Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng **1.299.938.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm chín chín tỷ, chín trăm ba mươi tám triệu đồng) và tương đương với khoảng 55.344.772 đô la Mỹ (Bằng chữ: Năm lăm triệu, ba trăm bốn bốn nghìn, bảy trăm bảy hai đô la Mỹ)

a) *Vốn góp của Nhà đầu tư để thực hiện dự án:* Khoảng 259.987.600.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi chín tỷ, chín trăm tám bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng) tương đương với khoảng 11.068.954 đô la Mỹ (Bằng chữ: Mười một triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm năm tư đô la Mỹ), chiếm khoảng 20% tổng vốn đầu tư dự án:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ			
1	Công ty CP Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	259.987.600.000	100%	Tiền mặt	Đã thực hiện

b) *Vốn vay tổ chức tín dụng và các nguồn huy động hợp pháp khác:* Khoảng 1.039.950.400.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, không trăm ba chín tỷ, chín trăm năm mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng) và tương đương khoảng 44.275.817 đô la Mỹ (Bằng chữ: Bốn bốn triệu, hai trăm bảy lăm nghìn, tám trăm mười bảy đô la Mỹ) chiếm khoản 80% tổng vốn đầu tư dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày Nhà đầu tư được cấp Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Khi Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời gian ổn định lâu dài (theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Phía Tây Bắc: giáp đường Đồng Đa, lộ giới 36m;

- Phía Tây Nam: giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m;
- Phía Đông Bắc: giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m;
- Phía Đông Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 13,5m.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

ST T	Thời gian góp vốn	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	TỔNG
1	Vốn góp của nhà đầu tư	33 tỷ đồng	226 tỷ đồng			Khoảng 259,987 tỷ đồng
2	Vốn huy động		64 tỷ đồng	690 tỷ đồng	286 tỷ đồng	Khoảng 1.040 tỷ đồng

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Không quá 36 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa, trong đó khởi công dự án không quá 12 tháng kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa.

(Thời gian trên không tính trường hợp bất khả kháng hoặc do nguyên khách quan)

9. Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư tạm cư:

Thực hiện theo Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 và Quyết định số 6803/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế.

10. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng kỹ thuật nội bộ, phần hạ tầng ngoài phạm vi hàng rào dự án mà nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư và bàn giao cho địa phương: Sau khi thi công xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư thực hiện bàn giao các hạng mục công trình cho Nhà nước quản lý (nếu có) sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Huế chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, Nhà ở, đất đai, bảo vệ môi trường và các pháp luật liên quan khác theo quy định.

2. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề xuất thực hiện dự án. Thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, nội dung, quy mô đầu tư, tiến độ và các quy định khác tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước và của tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Chịu trách nhiệm triển khai dự án đúng thời gian đã cam kết tại Văn bản đề xuất dự án đầu tư và hồ sơ nộp kèm theo.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, Nhà ở và các quy định của pháp luật liên quan khác; phối hợp với các cơ quan có chức năng đảm bảo an ninh trật tự theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện trách nhiệm, đảm bảo quyền lợi của địa phương và người dân nơi thực hiện dự án trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Trong quá trình thực hiện, chất thải rắn xây dựng phát sinh từ hoạt động của dự án cần đổ thải, đề nghị Công ty thực hiện theo quy định về quản lý chất thải rắn tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của UBND tỉnh quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan.

Điều 3: Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế; Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa; 01 bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, XT.

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

Hoàng Hải Minh