SAO Y; VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN; Thời gian ký: 2025-06-23T16:59:08+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 59 /QĐ-UBND	

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

(Cấp lần đầu: ngày 23 tháng 9 năm 2022
Điều chỉnh lần thứ 1: ngày 23 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, 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;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình của Công ty Cổ phần Damsan;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình của Công ty Cổ phần Damsan nộp ngày 23/4/2025, hoàn thiện nộp lại ngày 26/5/2025;

Thực hiện Thông báo số 100-TB/ĐU ngày 18/6/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh;

Xét Văn bản số 1911/SXD-QLN ngày 20/6/2025, Báo cáo thẩm định số 340/BC-STC ngày 12/6/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình của Công ty Cổ phần Damsan đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 60/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận ngày 23/9/2022 với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Nội dung thông tin nhà đầu tư quy định tại khoản 1, Điều 1 Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

" 1.Nhà đầu tư.

Tên Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Damsan.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần - Mã số doanh nghiệp: 1000389853 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 6 năm 2006, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10 tháng 6 năm 2024.

Mã số thuế: 1000389853

Địa chỉ trụ sở: Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

Điện thoại: 0363.642.311; Fax: 0363.642.312; Website: damsanjsc.vn"

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án quy định tại khoản 4, Điều 1 Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"4. Quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án

4.1. Tổng diện tích sử dụng đất của dự án: 12.858,2 m^2, trong đó:

- Diện tích đất xây dựng: 4.857,5 m^2 (37,8 %).

- Diện tích cây xanh, mặt nước: 2.732,7 m^2 (21,2 %).

- Diện tích sân đường nội bộ: 5.268,0 m^2 (41,0 %).

4.2. Ranh giới và hiện trạng sử dụng đất dự án.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch rộng 16,5 m;

+ Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch rộng 13,5 m;

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường Lý Bôn;

+ Phía Tây Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch 11,5 m.

- Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đã giải phóng mặt bằng và san lấp thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

4.3. Công trình xây dựng gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 15 tầng và 01 tầng hầm), tổng diện tích sàn xây dựng là 58.288,0 m^2, tổng diện tích sàn các căn hộ nhà ở xã hội để bán là 33.547,8 m^2 với tổng số căn hộ 546 căn; tổng diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại là 5.254,2 m^2 được chia thành 36 căn các loại khác nhau.

4.4. Quy mô dân số: 1.550 - 1.850 người.

4.5. Hệ số sử dụng đất: 5,0 lần.

4.6. Mật độ xây dựng: 37,8 %.

4.7. Tổng số căn hộ nhà ở xã hội để bán là 546 căn (02 tòa nhà) với tổng diện tích sàn 33.547,8 m^2 (tương ứng với 86,46% tổng diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội và sàn dịch vụ, thương mại); diện tích căn hộ từ 35,6 m^2 đến 70,6 m^2.

4.8. Sàn dịch vụ, thương mại gồm 36 căn (02 tòa nhà), diện tích 5.254,2 m^2 (tương ứng với 13,54% tổng diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội và sàn dịch vụ, thương mại); diện tích từ 124,0 m^2 đến 160,6 m^2.

4.9. Phương án tiêu thụ sản phẩm.

- Xây dựng công trình tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

- Đối với căn hộ nhà ở xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án bán và thực hiện thủ tục bán theo quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu đầu tư dự án. Dự án không thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Đối với sàn dịch vụ, thương mại: Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án cho thuê và thực hiện thủ tục cho thuê theo quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu đầu tư dự án.

- Đối tượng được mua nhà ở xã hội: Theo quy định tại Điều 76 và thỏa mãn điều kiện tại Điều 78 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội.

4.10. Khu vực để xe: 5.077,0 m^2.

- Diện tích gara trong 02 tòa nhà thiết kế là: 3.752,0 m^2.

- Diện tích gara tầng 1 (nhà sinh hoạt cộng đồng): 856,0 m^2.

- Diện tích gara linh hoạt sân ngoài trời: 469,0 m^2.

4.11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

4.11.1. Phương án thiết kế điện:

- Nguồn điện chính cấp cho công trình là nguồn điện 3 pha 4 dây 380/220V được lấy từ đường điện trung thế của thành phố đến 2 trạm biến áp 1.600 KVA từ đó cấp điện cho 2 tòa nhà qua tủ điện tổng TĐT1, TĐT2 (đã có trong hạ tầng khu đô thị khu dân cư Phú Xuân).

- Nguồn cấp điện dự phòng dùng máy phát điện Diezel có công suất dự kiến từ 80 đến 150 KVA phục vụ khi sự cố mất điện lưới cho hạng mục điện chiếu sáng hàng lang, thang máy, máy bơm nước.

- Các thiết bị sử dụng điện trong công trình bao gồm: Hệ thống chiếu sáng, ổ cắm điện, các thiết bị điện sinh hoạt, hệ thống quạt thông gió hút khói, thang máy, máy bơm nước sinh hoạt và chữa cháy... được cấp điện từ các tủ điện cấp đặt tại phòng kỹ thuật.

4.11.2. Phương án thiết kế cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước: Trong giai đoạn trước mắt nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn cấp nước theo quy hoạch.

- Giải pháp cấp nước: Nước được cấp từ đường ống cấp theo mạng của khu vực dẫn vào bể ngầm, trạm bơm đặt ở tầng 1 sẽ đẩy nước lên bể trên mái cấp cho toàn nhà theo các đường ống đứng.

- Giải pháp thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước cho công trình là hệ thống thoát nước riêng.

+ Nước thải từ xí, nước tiểu được thu và xử lý qua bể tự hoại đặt bên ngoài công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu đô thị.

+ Nước thải từ sàn vệ sinh, lô gia thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu đô thị.

+ Nước mưa mái được thu về các ống đứng thoát xuống hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị.

4.11.3. Phương án thiết kế phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước phục vụ chữa cháy: Được lấy từ bể nước ngầm, hồ nước bên ngoài công trình. Kết hợp hệ thống nước chữa cháy trong khu dân cư đã có.

- Giải pháp thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy và thoát nạn gồm: Hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy họng nước vách tường, trang bị các bình chữa cháy cho công trình.

4.11.4. Phương án thiết kế hệ thống thu gom rác thải:

Rác thải được tập trung thu gom tại từng tầng (phòng rác). Rác thải sinh hoạt được phân loại sau đó sẽ được chuyển xuống tầng 1 tập kết chuyển đi xử lý bằng thang tải hàng hoặc đường ống chuyên dụng trước khi chuyển tới nơi tập trung theo quy định.

4.11.5. Phương án thiết kế truyền hình cáp, internet:

Hệ thống truyền hình cáp, internet được thiết kế và cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu của người sử dụng.

4.12. Các công trình công cộng

- Khu cây xanh, mặt nước, diện tích: 2.732,7 m^2.

- Khu sân đường nội bộ, diện tích: 5.268,0 m^2.

- Phòng ban quản lý tòa nhà: Bố trí 01 phòng ở tầng 2 của mỗi nhà, diện tích 119,0 m^2 (mỗi nhà 59,5 m^2).

- Bố trí kết hợp 01 nhà để xe, nhà văn hóa 02 tầng, diện tích: 486,0 m^2".

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Nội dung sơ bộ kinh phí thực hiện dự án quy định tại khoản 5, Điều 1 Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"5. Sơ bộ kinh phí thực hiện dự án (làm tròn): 680.478.000.000 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng: 506.435.885.000 đồng;

- Chi phí thiết bị: 42.771.447.000 đồng;

- Chi phí quản lý dự án: 8.317.176.000 đồng;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 19.860.803.000 đồng;

- Chi phí khác: 46.906.182.000 đồng;

- Chi phí dự phòng: 56.186.234.000 đồng."

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:

Nội dung nguồn vốn đầu tư quy định tại khoản 6, Điều 1 Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"6. Nguồn vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư: 680.478.000.000 đồng.

Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 140.000.000.000 đồng; chiếm 20,6 % tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 540.478.000.000 đồng; chiếm 79,4 % tổng vốn đầu tư."

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm:

Nội dung thời hạn và tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8, Điều 1 Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"8. Thời hạn và tiến độ thực hiện dự án

8.1. Thời hạn hoạt động của dự án:

- Đối với căn hộ nhà ở xã hội: 08 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Đối với căn dịch vụ, thương mại: 49 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

8.2. Tiến độ thực hiện dự án:

8.2.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	*Tên nhà đầu tư*	*Số vốn góp (Vnđ)*	*Tỷ lệ (%)*	*Phương thức góp vốn*	*Tiến độ góp vốn*
1	*Công ty Cổ phần Damsan*	*140.000.000.000*	*100*	*Tiền mặt*	*Theo tiến độ thực hiện dự án*

- Vốn huy động: 540.478.000.000 đồng; theo tiến độ thực hiện dự án.

8.2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án (bao gồm: Khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; thi công xây dựng công trình; ...).

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. Nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu, số liệu, nội dung trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước và của tỉnh.

- Triển khai dự án theo đúng nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan; phải thực hiện chế độ báo cáo hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan; cung cấp văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Phải thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư sau khi được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư nhưng phải trước thời điểm được quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và được hoàn trả ký quỹ theo tiến độ dự án đầu tư.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật đầu tư.

Sở Tài chính và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan liên

quan về thông tin và tính chính xác của các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục nhà ở và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật; thực hiện giám sát, đánh giá các nội dung theo quy định.

5. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư và thực hiện các nội dung dự án liên quan đến lĩnh vực quản lý theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 60/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp lần đầu ngày 23/9/2022.

3. Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Damsan, một bản gửi Sở Tài chính, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các phòng: NNTNMT, TH;
- Lưu: VT, KTGTXD.

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

Nguyễn Quang Hưng