

Số: ~~2129~~ 229/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Trên cơ sở điều chỉnh Dự án đã được chấp thuận đầu tư)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy chế Quản lý đầu tư xây dựng và khai thác công trình thuộc Dự án;

Căn cứ Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 82.702m² đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm giao cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài;

Căn cứ Quyết định số 4060/QĐ-UBND ngày 20/8/2010 của UBND Thành phố về việc thu hồi 44.667 m² đất, mặt nước tại khu vực hồ Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông; giao cho UBND huyện Từ Liêm để thực hiện GPMB dự án cải tạo môi trường hồ Trung Văn thuộc đề án "Cải tạo môi trường các hồ ở nội thành Hà Nội", trong tổng số 44.667 m² đất có 38.932 m² đất đã giao Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 theo Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 3884/UBND-XDGT ngày 09/6/2015 của UBND Thành phố về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án xây dựng nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;



[Handwritten signature]

Căn cứ Thông báo số 580-TB/TU ngày 13/3/2017 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương điều chỉnh Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS về việc đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (tên cũ: Dự án xây dựng nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài) tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Xét các văn bản tham gia ý kiến của các Sở, Ngành và Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 40/BC-KH&ĐT ngày 12/01/2017, số 152/BC-KH&ĐT ngày 10/02/2017, số 426/BC-KH&ĐT ngày 04/4/2017 và số 2320/KH&ĐT-NNS ngày 27/4/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận điều chỉnh Dự án: Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (tên cũ: Dự án xây dựng nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài) tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội như sau:

1. Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105574 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006, thay đổi lần 8 ngày 26/02/2014.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim Thành. Chức vụ: Tổng Giám đốc. Sinh ngày: 08/02/1969. Chứng minh nhân dân số 012676086 do Công an Hà Nội cấp ngày 01/3/2014. Địa chỉ thường trú: P103, Tập thể Xí nghiệp xây dựng số 1, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội. Chỗ ở hiện tại: Số 24, ngõ 91 Hồng Hà, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội.

2. Nhà đầu tư thứ hai: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101791245 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/5/2006, thay đổi lần 10 ngày 17/6/2015.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Nhà NO9B1, Khu ĐTM Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Hiệp. Chức vụ: Tổng Giám đốc. Sinh ngày: 06/3/1978. Hộ chiếu số B2811537 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 16/01/2009. Địa chỉ thường trú, chỗ ở hiện tại: Phòng 101 Tập thể I17, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.

Điều 1. Điều chỉnh các nội dung tại Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND Thành phố Hà Nội như sau:

1. *Tên dự án:* Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.
2. *Địa điểm thực hiện:* Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3. *Quy mô đầu tư:*

3.1. Quy mô sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất:

Quy mô sử dụng đất: 53.433 m² (trong tổng số 91.720 m² đất trong phạm vi lập quy hoạch).

Ranh giới sử dụng đất: Ranh giới được xác định theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh Nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài tỷ lệ 1/500 thuộc xã Trung Văn - huyện Từ Liêm, phường Mộ Lao - quận Hà Đông đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013.

3.2. Quy mô xây dựng:

Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ, bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ, cây xanh theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Tổng diện tích đất lập dự án khoảng 53.433m² (trong tổng số 91.720m² đất trong phạm vi lập quy hoạch) với các chỉ tiêu chính: Diện tích xây dựng công trình khoảng 16.134m², tổng diện tích sàn xây dựng công trình 181.746m², cụ thể như sau:

- Đất cây xanh đường dạo ven sông Nhuệ (CX-02) có diện tích 980 m².
- Đất nhà trẻ, mẫu giáo (NT) có tổng diện tích 4.033 m², trong đó: diện tích xây dựng là 2.896 m², diện tích đường nội bộ là 1.137 m².

- Đất nhà ở thấp tầng (TT) có tổng diện tích khoảng 15.795 m², trong đó: diện tích xây dựng là 11.458 m²; số căn nhà thấp tầng: 114 căn; diện tích đường nội bộ là 4.337 m².

- Đất công trình hỗn hợp (các lô có ký hiệu: HH-01, HH-02) có chức năng nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn. Tổng diện tích khoảng 12.043 m²; diện tích xây dựng là 11.354 m²; diện tích đường nội bộ là 689 m²; các công trình hỗn hợp đảm bảo tối thiểu là 03 tầng hầm, trong đó:

- + Lô đất có ký hiệu HH-01: Diện tích đất: 6.247m²; diện tích xây dựng 2.500m²; tầng cao công trình gồm 20 - 27 và 32 tầng; mật độ xây dựng khối đế 40%, mật độ xây dựng khối tháp 36,8%; số căn hộ 648 căn (*theo tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận tại Văn bản số 2459/QHKT-P1 ngày 05/8/2013*).

- + Lô đất có ký hiệu HH-02: Diện tích đất: 5.796m², diện tích xây dựng: 2.600m², tầng cao trung bình 24,8, mật độ xây dựng 44,9%, hệ số sử dụng đất 11,1 (*tỷ lệ, số lượng căn hộ sẽ được xác định cụ thể theo tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của công trình HH-02 được cấp có thẩm quyền chấp thuận*).

- Đất đường liên khu vực và khu vực có tổng diện tích 13.268 m² (mặt cắt ngang 18,5m - 40m).

- Đất đường phân khu vực có tổng diện tích 5.282 m² (mặt cắt ngang 13m - 17,5m).

4. Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2.053 người.

5. Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư:

- Tổng vốn đầu tư (dự kiến): Khoảng 2.109,52 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 425,0 tỷ đồng (20,1%); vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác 1.684,52 tỷ đồng (79,9%). Nguồn vốn đầu tư được thực hiện trên nguyên tắc nhà đầu tư tự kê khai, tự chịu trách nhiệm về tính chính xác theo quy định. Nhà đầu tư phải đảm bảo bố trí vốn thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành. Nghiêm cấm việc huy động vốn trái pháp luật, nếu vi phạm sẽ áp dụng các chế tài xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

6. Tiến độ thực hiện: Năm 2016 - 2020.

7. Cơ chế thực hiện:

- Nhà đầu tư bàn giao cho Công ty Cổ phần Điện tử Giảng Võ diện tích 5.184,9 m² nhà ở theo giá thành xây dựng (giá thành căn hộ được thống nhất theo giá trị dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt) tại diện tích được bố trí làm nhà ở và phân bổ từ tầng thấp nhất của tòa nhà cho đến khi đủ diện tích tại tòa nhà ở lô đất HH-02 theo đúng quy định tại Quyết định 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND Thành phố Hà Nội; ưu tiên bán cho Công ty cổ phần Điện tử Giảng Võ 03 lô nhà ở thấp tầng tại dự án với giá ưu đãi.

- Cơ chế bán đối với quỹ nhà phục vụ tái định cư (30% quỹ nhà chung cư còn lại của Dự án) áp dụng theo quy định về chính sách đất hàng xây dựng nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà tái định cư của Thành phố.

Điều 2. Những nội dung không điều chỉnh tại Quyết định này tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND Thành phố.

Điều 3. Trách nhiệm chủ yếu của Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án. Bố trí đủ nguồn vốn chủ sở hữu và huy động các nguồn vốn hợp pháp theo đúng quy định để thực hiện đầu tư hoàn thành dự án đảm bảo tiến độ được duyệt.

- Hoàn chỉnh hồ sơ dự án phù hợp với nội dung chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận, ý kiến thẩm định của các Sở, Ngành và các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). Lưu ý thiết kế cảnh quan kiến trúc dự án hài hòa, phù hợp với các công trình hiện có xung quanh, tăng tối đa diện tích cây xanh của các khối nhà và toàn bộ dự án.

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư và Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết

và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2016-2020 đã được phê duyệt theo quy định.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định do đề nghị thay đổi nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Tuân thủ và đảm bảo chức năng công trình theo quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về hình thức kinh doanh để không gây áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Triển khai lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai Dự án quy định hiện hành, đảm bảo tuân thủ đúng nội dung được chấp thuận và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, tuân thủ các quy định có liên quan đến lĩnh vực quốc phòng; tổ chức rà, phá bom mìn thuộc khu vực dự án, đảm bảo an toàn cho các đơn vị, cá nhân tham gia thi công và khu vực lân cận.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn về PCCC, động đất và các văn bản có liên quan đến dự án.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận.

- Xây dựng kế hoạch huy động vốn phù hợp với tiến độ dự án theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và nội dung đã cam kết. Chịu trách nhiệm về việc đảm bảo huy động vốn thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản, nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

- Thực hiện đúng nội dung, tiến độ dự án đã được UBND Thành phố cho phép. Tập trung triển khai hoàn thành dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và tuân thủ đúng các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật các dự án lân cận, phù hợp quy hoạch, đảm bảo không trùng lấn dự án.

- Lập phương án quản lý, sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ quy định của pháp luật và Thành phố về quản lý nhà chung cư, trong đó xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng theo quy định tại các Điều 100, 101 Luật Nhà ở năm 2014 để làm cơ sở quản lý, vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện việc bảo hành, bảo trì theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình.

- Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, điện sinh hoạt, vệ sinh môi trường, chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh cho đến khi



hoàn thành đầu tư xây dựng, chuyển giao cho người dân, các cơ quan chức năng của Thành phố quản lý theo quy định.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất; Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Thực hiện nghiêm túc công tác giám sát và chế độ báo cáo, giám sát đầu tư theo các quy định của Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Chủ động liên hệ với các Sở ngành Thành phố để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục hành chính tiếp theo theo quy định.

2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Xây dựng: Cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn chủ đầu tư lập phương án tổ chức quản lý vận thành sau đầu tư và các nội dung liên quan đến giao dịch, mua bán về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành; kiểm tra hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về xây dựng quỹ nhà ở xã hội của dự án theo quy định hiện hành; giám sát, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đúng tiến độ, kế hoạch. Giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, các công trình phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn chống động đất, bố trí diện tích dịch vụ công cộng (nhà vệ sinh công cộng tại khu vui chơi ngoài trời...), tạo khu nhà ở hiện đại, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất và các thủ tục về quản lý, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính về đất và bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật (nếu có).

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố Hà Nội: Hướng dẫn, giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Dự án theo quy định.

- Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy có trách nhiệm yêu cầu Chủ đầu tư phải hoàn thành các hạng mục về an toàn phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu đảm bảo chất lượng, hoạt động an toàn theo quy định trước khi đưa công trình vào vận hành khai thác sử dụng.

- UBND các quận Nam Từ Liêm, Hà Đông: Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo không trùng lấn dự án, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào dự án và tuân thủ pháp luật.

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy, Cục Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra, giải quyết các vấn đề có liên quan đến Dự án theo thẩm quyền và quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố về quản lý đầu tư, quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc và nhà ở và quản lý chuyên ngành theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải; Giám đốc Cục Thuế Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận Nam Từ Liêm, Hà Đông; Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

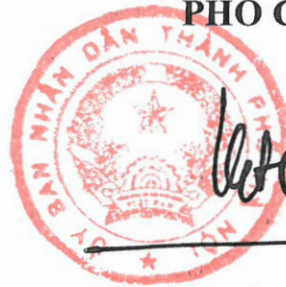
Quyết định này được lập thành 04 (bốn) bản. Mỗi Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản. Một bản gửi Cơ quan đăng ký đầu tư và một bản được lưu tại Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để báo cáo);
- PCT UBND TP: Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBNDTP: PCVP Phạm Văn Chiếu
các phòng ĐT(C,Đất), TKBT,; 
- Lưu: VT, ĐTThịnh.

908 (20)

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




Nguyễn Thế Hùng

