

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số 523 /UBND-SXD

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2015

V/v chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại dự án "Đầu tư xây dựng khu nhà ở" tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì.

Kính gửi:

- Công ty Cổ phần Tổng Bách hóa;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005; Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở và Luật Đất đai;

Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP; Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển nhà ở xã hội; Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 21/05/2012 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4752/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thực hiện Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong thi hành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 3887/UBND-TNMT ngày 02/6/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì;

Căn cứ Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất xây dựng khu nhà ở thuộc ô đất quy hoạch có ký hiệu B5-1 trong Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ văn bản số 6100/UBND-QHXDGT ngày 22/8/2013 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chuyển đổi mục đích từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội và điều chỉnh cơ cấu căn hộ tại dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại 486 đường Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội (lô C và D) của Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa;

Xét đề nghị của Liên danh: Công ty Cổ phần Tổng Bách hóa và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Tờ trình số 20-10/2014/TTr-ĐT ngày 20/10/2014 (kèm theo hồ sơ tài liệu có liên quan) về việc đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở” tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

Trên cơ sở ý kiến của: Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 4528/KH&ĐT-ĐT ngày 27/11/2014), Sở Quy hoạch – Kiến trúc (Văn bản số 4958/QHKT-P8 ngày 14/11/2014), Sở Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy Thành phố (Văn bản số 01/CSPCCC-P3 ngày 21/11/2014), Cục Thuế Thành phố (Văn bản số 60165/CT-QLĐ ngày 25/11/2014), Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội (Văn bản số 1979/VQH-TT2 ngày 20/11/2014); Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1241/TB-STNMT-KHTH ngày 10/12/2014), Sở Tài chính (Văn bản số 6703/STC-ĐT ngày 18/11/2014), UBND huyện Thanh Trì (Văn bản số 2576/UBND-QLĐT ngày 24/11/2014);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10393/TTr-SXD ngày 12/12/2014 và báo cáo giải trình bổ sung số 213/BC-SXD ngày 12/01/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở” tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội,

Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tổng Bách hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai thực hiện đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở” tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội với những nội dung sau đây:

**1. Tên dự án:** “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở” tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội

**2. Chủ đầu tư:** Liên danh: Công ty Cổ phần Tổng Bách hóa - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

Trong đó:

- Công ty Cổ phần Tổng Bách hóa có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103005116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/8/2004, thay đổi lần thứ hai ngày 24/3/2008. Địa chỉ trụ sở chính tại: 38 Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội

- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003, thay đổi lần thứ 17 ngày 15/08/2014. Địa chỉ trụ sở chính tại tầng 3 tòa nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**3. Hình thức đầu tư:** Xây dựng mới bằng nguồn vốn đầu tư trực tiếp ngoài ngân sách.

**4. Mục tiêu đầu tư:** tạo dựng tổ hợp công trình đồng bộ, hiện đại gồm khu nhà ở, công trình dịch vụ thương mại sau khi thực hiện việc di dời cơ sở sản xuất không còn phù hợp quy hoạch ra ngoài khu vực nội thành, đảm bảo phù hợp với cảnh quan kiến trúc và văn minh đô thị.

**5. Vị trí, ranh giới khu đất xây dựng**

- Vị trí, địa điểm xây dựng: Số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội

- Ranh giới khu đất:

Khu đất thuộc địa bàn thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội, được giới hạn:

- . Phía Đông giáp đường Ngọc Hồi;
- . Phía Nam giáp Khu tập thể Bộ Lâm Nghiệp.
- . Phía Bắc giáp Công ty CP Intimex và Khu dân cư Thị trấn Văn Điển.
- . Phía Tây giáp Ngõ đi chung và khu vực ao thị trấn Văn Điển.

**6. Diện tích khu đất, quy mô dự án**

Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 35.896m<sup>2</sup>. Trong đó: diện tích đất mở đường quy hoạch: 11.614m<sup>2</sup>; diện tích đất xây dựng công trình: 24.282m<sup>2</sup>.

Diện tích sử dụng đất, quy mô dự án được xác định và tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất xây dựng khu nhà ở thuộc ô đất quy hoạch có ký hiệu B5-1 trong Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, tỷ lệ 1/500; Văn bản số 2230/QHKT-P2 ngày 06/7/2011 của Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội về việc xác nhận bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc khu đất tại 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội; Văn bản số 4437/QHKT-P8 ngày 31/12/2013 của Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận phương án kiến trúc sơ bộ nhà ở xã hội (nhà C và D) thuộc dự án khu nhà ở tại 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

**7. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở**

Tổng số căn hộ tại dự án: 1.334 căn. Trong đó:

- Nhà ở thương mại Nhà A: 370 căn;
- Nhà ở thương mại Nhà B: 460 căn;
- Nhà ở xã hội C: 360 căn;
- Nhà ở xã hội D: 144 căn.

Các chỉ tiêu về số căn hộ, phương án kiến trúc sơ bộ đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ công trình khu đất tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì kèm văn bản số 2230/QHKT-P2 ngày 06/7/2011 và Văn bản số 4437/QHKT-P8 ngày 31/12/2013 về việc chấp thuận phương án kiến trúc sơ bộ nhà ở xã hội (nhà C và D) thuộc Khu nhà ở Tổng Bách hóa tại số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì.

## **8. Phương án tiêu thụ sản phẩm:**

Chủ đầu tư được thực hiện và khai thác sản phẩm của Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan đến Dự án. Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai Dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

Chủ đầu tư xây dựng phương án tiêu thụ sản phẩm theo quy định của pháp luật, trong đó tuân thủ phần diện tích chung, diện tích riêng theo quy định tại Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng.

**9. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:** Đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho các hộ gia đình tại tầng hầm của các công trình cao tầng theo quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận.

**10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật (gồm hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, nước thải...):**

- Tuân thủ các giải pháp về phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp thoát nước theo ý kiến của các cơ quan liên quan: Văn bản số 01/CSPCCC-P3 ngày 21/11/2014 của Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy; Văn bản số 1344/NSHN – KT ngày 05/8/2011 của Công ty nước sạch Hà Nội về việc thỏa thuận cấp nước dự án ĐTXD Khu nhà ở TBH tại 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội; Văn bản số 6877/EVN HANOI-B04 ngày 30/8/2011 của Tổng công ty Điện lực thành phố Hà Nội về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án tại khu đất số 486 đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội; Văn bản số 1441/TNHN ngày 25/10/2011 của Công ty TNHH Nhà nước MTV Thoát nước Hà Nội về việc thỏa thuận thoát nước phục vụ lập dự án; Văn bản số 770/TC-QC ngày 17/9/2010 của Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai xây dựng dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và tổ chức kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo nội dung đã được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận, theo Quy hoạch tổng mặt bằng và quy định hiện hành.

- Sau khi Dự án được xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện bảo hành, bảo trì và quản lý khai thác, vận hành công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

## **11. Các công trình hạ tầng xã hội**

Xây dựng nhà trẻ trong dự án theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 25/4/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất xây dựng khu nhà ở thuộc ô đất quy hoạch có ký hiệu B5-1 trong Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, tỷ lệ 1/500 và quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại văn bản số 2230/QHKT-P2 ngày 06/7/2011 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

Mô hình hoạt động và quản lý nhà trẻ phải được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền phê duyệt.

**12. Tổng mức đầu tư (dự kiến):** 1.421.305 triệu đồng.

*(Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm hai mươi một tỷ ba trăm linh năm triệu đồng chẵn)*

**13. Thời gian thực hiện:** từ quý I/2015 đến quý IV/2018.

**14. Những vấn đề liên quan khác:**

*a. Nguồn vốn đầu tư của dự án:*

Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật và nội dung được chấp thuận. Việc huy động vốn từ tiền ứng trước của các tổ chức và cá nhân có nhu cầu về nhà ở phải được thực hiện theo đúng các quy định của Luật Nhà ở ngày 29/11/2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

*b. Cơ chế được áp dụng đối với dự án:*

- Về đất đai: thực hiện theo Thông báo số 1241/TB-STNMT-KHTH ngày 10/12/2014 của Sở Tài nguyên & Môi trường về thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở 486 đường Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, với thời hạn sử dụng được xác định theo thời hạn của dự án (không quá 50 năm); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Về tài chính: Việc xác định nghĩa vụ tài chính và tiền sử dụng đất sẽ được xác định theo mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt và giá đất sát với giá thị trường theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Chủ đầu tư được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định.

*c. Hình thức quản lý dự án:* Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiện toàn bộ máy tổ chức, đảm bảo có đủ điều kiện năng lực quản lý đối với dự án theo quy định.

*d. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, vận hành sau đầu tư; trách nhiệm bảo hành, bảo trì công trình và nghĩa vụ đóng góp kinh phí của các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện việc quản lý, khai thác, vận hành dự án:* Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

*e. Thời hạn hoạt động của dự án:* Thực hiện theo quy định tại Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền.

**15. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:**

- Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ dự án theo nội dung đã được chấp thuận và ý kiến của các sở, ngành; thực hiện thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch huy động vốn và triển khai thực hiện phù hợp với tiến độ dự án theo quy định của pháp luật; Không được tự ý chuyển nhượng cho đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Xây dựng kế hoạch huy động vốn phù hợp với tiến độ dự án theo quy định hiện hành của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Báo cáo tài chính, số liệu nguồn vốn chủ sở hữu cung cấp và thực hiện huy động vốn đúng với quy định của Pháp luật để đảm bảo đủ vốn đã cam kết thực hiện dự án, phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án trình phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về việc thực hiện mục tiêu, nội dung dự án theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ, an toàn và chất lượng công trình xây dựng.

- 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; Việc triển khai dự án phải khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án lân cận và phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phối hợp chặt chẽ với UBND huyện Thanh Trì, Thị trấn Văn Điển trong suốt quá trình triển khai, vận hành dự án.

- Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Phương án giá dịch vụ chung cư phải được xác định rõ trong dự án trên cơ sở của các Thông tư số 25/2014/TT- BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa dịch vụ; Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư; Tuân thủ khung giá dịch vụ nhà chung cư được UBND Thành phố ban hành theo từng giai đoạn.

## **16. Trách nhiệm các Sở, ban, ngành và chính quyền địa phương:**

### *a. Sở Xây dựng:*

- Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản; thường xuyên kiểm tra tiến độ dự án.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư lập phương án tổ chức quản lý vận hành; các nội dung liên quan đến giao dịch mua, bán về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định liên quan.

*b. Sở Tài chính:* Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định cụ thể về nghĩa vụ tài chính khi thực hiện dự án.

### *c. Sở Tài nguyên và Môi trường:*

- Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Hướng dẫn Chủ đầu tư lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định và kiểm tra sự tuân thủ của Chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án.

### *d. UBND huyện Thanh Trì:*

- Phối hợp chặt chẽ với các Sở, ban, ngành Thành phố trong việc giám sát, kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư của dự án trên địa bàn.

- Phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo khớp nối đồng bộ dự án với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực theo quy định.

*đ. UBND Thị trấn Văn Điển:*

- Tổ chức quản lý hành chính sau khi Chủ đầu tư bàn giao các hạng mục cho chính quyền địa phương quản lý.

- Có trách nhiệm giám sát việc thực hiện dự án của Chủ đầu tư trên địa bàn; kịp thời báo cáo UBND Thành phố và UBND huyện khi phát hiện các dấu hiệu vi phạm của Chủ đầu tư.

*e. Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Cục thuế 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, Thành phố về quản lý đầu tư, quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, nhà ở và quản lý chuyên ngành theo quy định.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật và theo nội dung của văn bản này./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/c)
- Đ/c PCT Nguyễn Ngọc Tuấn;
- Các Sở: XD, KH&ĐT, QHKT, TN&MT, CS PCCC, TC;
- Viện QHXD Hà Nội;
- Cục Thuế Hà Nội;
- UBND huyện Thanh Trì;
- UBND thị trấn Văn Điển;
- VPUB: CVP, PCVP, XDGT, TH;
- Lưu: VT.

*12*  
984 - 19

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



**Nguyễn Ngọc Tuấn**