



**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 8199/UBND-XDGT

V/v: Chấp thuận dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Văn bản số 1436/BXD-QLB ngày 30/6/2015 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại Tờ trình số 241/TTr-HP ngày 07 tháng 07 năm 2015 (kèm theo hồ sơ tài liệu có liên quan) về việc đề nghị chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (kèm theo Văn bản giải trình số 363/HP-ĐT-2015 ngày 14/9/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc giải trình góp ý của các Sở, ngành, cơ quan về việc chấp thuận đầu tư dự án nói trên; Báo cáo số 393/HP-ĐT-2015 ngày 25/9/2015 của Sở Xây dựng); Tờ trình số 9793/TTr-SXD ngày 14/10/2015 của Sở Xây dựng (kèm theo ý kiến góp ý của các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 2905/KH&ĐT-ĐT ngày 21/08/2015), Tài Nguyên và Môi trường (Văn bản số 5124/STNMT-QHKHSĐĐ ngày 21/08/2015), Tài chính (Văn bản số 4254/STC-ĐT ngày 19/08/2015), Quy hoạch Kiến trúc (Văn bản số 3647/QHKT-P8 ngày 17/08/2015), Giáo dục và Đào tạo (Văn bản số 8646/SGD&ĐT-KHTC ngày 11/08/2015); Cục Thuế Thành phố (Văn bản số 56727/CT-QLĐ ngày 01/09/2015); UBND quận Nam Từ Liêm (Văn bản số 1177/UBND-QLĐT ngày 03/09/2015).

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thực hiện đầu tư dự án xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở hỗn hợp kang trang, hiện đại với các chức năng thương mại dịch vụ, nhà ở, văn phòng cho thuê, công viên cây xanh.
5. Địa điểm xây dựng: Phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

6. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 3,59ha ($\approx 35.889,8m^2$)

7. Ranh giới sử dụng đất:

Phía Đông Bắc: giáp khu đất dự án của Công ty cổ phần dịch vụ trường học Quang Minh.

Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch ven sông Nhuệ.

Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch cấp khu vực và Quy hoạch chi tiết dự án TSQ Galaxy 1 tỷ lệ 1/500.

Phía Tây Bắc giáp đường Tố Hữu (mặt cắt ngang 40m).

8. Quy mô dự án: theo quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận gồm:

Khu nhà cao tầng HH nằm trong ô đất diện tích: $12.468,2 m^2$, mật độ xây dựng 50,4%;

Khu nhà biệt thự BT nằm trong ô đất diện tích: $4.010,6 m^2$, mật độ xây dựng 71,8%;

Khu nhà ở liền kề - LK1 nằm trong ô đất diện tích: $1.438,5 m^2$

Khu nhà ở liền kề - LK2 nằm trong ô đất diện tích: $1.235,5 m^2$

Khu nhà ở liền kề - LK3 nằm trong ô đất diện tích: $988,7 m^2$

Mật độ xây dựng chung cho các khu nhà ở liền kề 71,8%;

Trường mầm non nằm trong ô đất MN diện tích: $1.950,3 m^2$, mật độ xây dựng 32,4%.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Tổng diện tích sàn xây dựng (Theo phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận tại Văn bản số 2355/QHKT-PAKT-P8 ngày 12/6/2015) gồm:

- Tòa nhà HH (không bao gồm tầng hầm): $130.306,0 m^2$, Trong đó, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng: $40.855m^2$.

- Nhà ở biệt thự: $5.816,4 m^2$.

- Nhà ở liền kề (LK1, LK2, LK3): $11.227,7 m^2$.

9. Quy mô dân số: khoảng 2.588 người.

10. Số lượng các loại nhà ở:

Loại nhà ở	Số lượng (căn hộ)	Vị trí	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
Nhà biệt thự	20	Ô đất BT	5.816,4
Nhà liền kề	39	Ô đất LK1, LK2, LK3	11.227,7
Căn hộ chung cư	812	Ô đất HH	89.451
	871		106.495,1

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán 871 căn hộ nhà ở (gồm căn hộ biệt thự, căn hộ liền kề và căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn $106.495,1m^2$.

- Bán hoặc cho thuê diện tích sàn thương mại, dịch vụ, nằm trong tổng diện tích $40.855m^2$ từ tầng 1 đến tầng 6 và tầng 25 (không bao gồm $764 m^2$ phòng sinh hoạt cộng đồng).

- Chủ đầu tư xây dựng nhà trẻ, trường mầm non theo phương thức xã hội hóa bằng nguồn vốn tự có của chủ đầu tư.

12. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Bố trí tại tầng hầm 1, 2 và tầng lửng của công trình hỗn hợp cao tầng HH, theo Văn bản số 2355/QHKT-PAKT-P8 ngày 12/6/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc chấp thuận phương án kiến trúc.

13. Diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng:

- Diện tích sở hữu riêng của hộ dân: Gồm diện tích căn hộ biệt thự, căn hộ liền kề và căn hộ chung cư được chủ đầu tư bán cho các tổ chức cá nhân theo quy định; (Phần diện tích căn hộ tại dự án Chủ đầu tư chưa bán hoặc không bán cho khách hàng thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư).

- Diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư gồm:

Diện tích hữu dụng sàn tầng hầm 1 và 2 được chủ đầu tư khai thác, kinh doanh làm dịch vụ đỗ xe ô tô theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở 2014 (trong đó có 6.000 m² phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực);

Diện tích có chức năng dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, văn phòng (38.541m²); nhà trẻ (1.550m²).

Diện tích căn hộ mà chủ đầu tư chưa bán.

- Diện tích sở hữu chung bao gồm:

Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư.

Diện tích có chức năng sảnh căn hộ, giao thông phụ trợ.

Diện tích có chức năng sinh hoạt cộng đồng (khoảng 764m²).

Diện tích sàn tầng hầm lửng (bao gồm cả đường nội bộ trong nhà xe) 6.728 m², trong đó: chỗ đỗ xe cho các chủ sở hữu chung cư (xe đạp, xe người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) 4.759 m² và hệ thống hộp kỹ thuật theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở 2014.

(Chi tiết theo Bản vẽ phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch-Kiến trúc xác nhận kèm theo Văn bản số 2355/QHKT-PAKT-P8 ngày 12/6/2015).

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: (gồm đường giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải, cây xanh...). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm triển khai xây dựng, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch. Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ được thực hiện khi công trình đảm bảo yêu cầu chất lượng và phải được nghiệm thu theo quy định.

15. Các công trình hạ tầng xã hội: Dân cư sinh sống trong khu vực Dự án được sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội của dự án và của khu vực. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ nhà trẻ và trường mầm non theo quy hoạch được duyệt đảm bảo tiến độ của dự án.

16. Tổng mức đầu tư: khoảng 1.475 tỷ đồng.

HÀN
10

17. Thời gian, tiến độ thực hiện:

Thời gian thực hiện	Nội dung công việc
Quý IV/2015 đến Quý I/2016	Khởi công xây dựng, thi công hạ tầng dự án.
Quý II/2016 đến Quý IV/2018	Xây dựng công trình, bàn giao đưa vào sử dụng

18. Những vấn đề liên quan khác:

- Nguồn vốn đầu tư của dự án: Vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động hợp pháp theo quy định của pháp luật. (Nguồn vốn đầu tư được thực hiện trên nguyên tắc do Chủ đầu tư tự kê khai, tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về tính trung thực của cơ cấu nguồn vốn đầu tư; tuyệt đối tuân thủ các quy định của pháp luật; Trường hợp có vi phạm thì thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật).

- Cơ chế được áp dụng đối với dự án:

Cơ chế quản lý sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Dự án không thuộc đối tượng phạm vi điều chỉnh của Nghị định 188/2013/NĐ-CP nên không bố trí quỹ đất 20% để làm nhà ở xã hội (theo quy định tại Thông tư 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định 188/2013/NĐ-CP).

Cơ chế chính sách khác: theo quy định của Thành phố về phát triển dự án nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố.

- Hình thức quản lý thực hiện dự án: Chủ đầu tư tự quản lý và thực hiện dự án.

- 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: theo quy định tại điều 105,106 Luật Nhà ở năm 2014.

19. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định pháp luật về xây dựng và nhà ở; Hoàn chỉnh hồ sơ dự án phù hợp với nội dung được chấp thuận (lưu ý hoàn thiện hồ sơ dự án theo đề nghị của các Sở, ngành tại các văn bản tham gia ý kiến và của các cơ quan chức năng có liên quan bổ sung các thỏa thuận theo quy định nếu có); tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các Quy định hiện hành về pháp luật nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

- Chủ động liên hệ với các Sở, ngành và đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Dự án theo quy định; Đảm bảo đủ vốn pháp định theo quy định tại Điều 10, Điều 80 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

- Thẩm định thiết kế theo quy định: thực hiện các nội dung về quản lý chất lượng công trình theo Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố Hà Nội.

- Thực hiện thủ tục mua bán theo đúng quy định của pháp luật; chỉ được quyền thực hiện và khai thác sản phẩm của Dự án sau khi hoàn thiện đầy đủ thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực và các dự án lân cận, phù hợp với quy hoạch. Sau khi hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- 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 việc bố trí đủ vốn và đảm bảo huy động vốn thực hiện Dự án theo các quy định của pháp luật, nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai Dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Báo cáo tài chính, số liệu về nguồn vốn chủ sở hữu và thực hiện việc huy động vốn đúng với quy định của pháp luật để đảm bảo đủ vốn thực hiện Dự án.

- Lập phương án quản lý sử dụng và khai thác vận hành công trình theo quy định, xác định rõ diện tích sinh hoạt cộng đồng, sở hữu chung, sở hữu riêng để làm cơ sở tính kinh phí bảo trì, quản lý khai thác vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng bán, cho thuê nhà ở 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 Luật Xây dựng 2014, Luật Nhà ở 2014 và các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình.

- Tập trung mọi nguồn lực để triển khai hoàn thành dự án đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng; triển khai công tác báo cáo, giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng (Điều 8 Luật Xây dựng năm 2014), thực hiện báo cáo định kỳ và khi kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản đối với dự án (Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 4, Thông tư số 11/2013/TT-BXD ngày 31/7/2013 của Bộ Xây dựng về việc quy định chế độ báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản).

- Đầu tư xây dựng trường mầm non theo đúng nội dung đã được chấp thuận phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt theo phương thức xã hội hóa nhằm đảm bảo tiến độ và sự đồng bộ của dự án.

- Phối hợp với Cục thuế Thành phố trong quá trình xác minh, làm rõ việc kê khai thuế theo quy định; hoàn thành nghĩa vụ thuế theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình triển khai Dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, đầu tư, nhà ở, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, các quy định có liên quan đến Dự án và các văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố. Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ thủ tục và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật; không được chuyển đơn vị khác thực hiện Dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

20. Trách nhiệm của Sở, ngành và chính quyền địa phương:

- Sở Xây dựng: Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện thẩm định thiết kế, cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Chủ trì phối hợp với cơ quan liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư lập phương án tổ chức quản lý vận hành 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; cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020).



PH
T
N
U
A
P

- Sở Tài chính: Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan xác định cụ thể về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi thực hiện Dự án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Cục Thuế Thành phố: phối hợp Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát xác minh, làm rõ việc kê khai thuế và các nội dung có liên quan về thuế theo quy định.

- UBND quận Nam Từ Liêm: quản lý nhà nước về hành chính theo quy định, 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 khớp nối đồng bộ Dự án với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực theo quy định.

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch-Kiến trúc; Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, giải quyết, hướng dẫn các vấn đề có liên quan đến Dự án theo thẩm quyền về quản lý chuyên ngành và các quy định của pháp luật.

Căn cứ nội dung chấp thuận đầu tư Dự án, Chủ đầu tư tổ chức hoàn thiện lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để báo cáo);
- Các PCT UBND TP;
- Các Sở: XD, KH&ĐT, QHKT, TC, TN&MT, GD&ĐT;
- Cục Thuế Hà Nội;
- UBND quận Nam Từ Liêm;
- CVP, PCVP L.Q. Huy, TH, XDGT, KT, TNMT, QHKT;
- Lưu: VT, XD.

10/11/2015

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



Nguyễn Ngọc Tuấn

