

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 926 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt
tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10
do Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại các Tờ trình số 1643/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 01 tháng 02 năm 2016; số 16192/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 09 tháng 12 năm 2015 về chấp thuận đầu tư nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 do Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt (là dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập).

2. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đức Mạnh.

3. Địa điểm, ranh giới và diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

3.1. Địa điểm: số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10.



3.2. Ranh giới khu đất: Theo bản đồ hiện trạng số 121010/ĐDBĐ ngày 05 tháng 10 năm 2015 do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập, được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06 tháng 10 năm 2015.

3.3. Tổng diện tích khu đất: 19.341,9 m²

4. Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu dân cư đạt chất lượng, mỹ quan; đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đô thị với khu vực xung quanh, góp phần tạo quỹ nhà ở xã hội cho cán bộ, nhân viên thuộc lực lượng Bộ đội Biên phòng đủ điều kiện theo quy định và cho các đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư sử dụng vốn tự có, vốn vay, vốn huy động từ tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch được duyệt để bán, cho thuê nhà ở xã hội cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp quy định của pháp luật.

6. Nội dung sơ bộ của dự án:

Theo Công văn số 4144/SQHKT-QHKV1 ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, cụ thể:

6.1 Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất: 19.341,9 m², được phân bổ như sau:

- * Đất xây dựng chung cư : 16.040 m²
- * Đất giao thông đối ngoại : 3.301,9 m²

6.2. Quy mô dự án:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

- + Diện tích đất xây dựng : 5.876 m²
- + Quy mô dân số dự kiến : 3.500 người
- + Số lượng căn hộ : 1.378 căn
- + Mật độ xây dựng trên diện tích đất
xây dựng chung cư : 36,6 %
- * Khối đế : 36,6 %
- * Khối tháp : 31,7%
- + Chiều cao xây dựng công trình : 79 m
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 25 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 7,0 lần
- * Thương mại dịch vụ : 0,5 lần
- * Căn hộ ở : 6.5 lần
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 113.175 m²

7. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án theo đúng quy định; 50% số lượng căn hộ nhà ở xã hội của dự án dành để bán, cho thuê, thuê mua cho cán bộ, công nhân viên đủ điều kiện thuộc lực lượng Bộ đội Biên phòng và 50% số lượng căn hộ nhà ở xã hội bán, cho thuê, thuê mua cho các đối tượng có đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng số 1.378 căn hộ chung cư, tổng diện tích sàn căn hộ (tính theo thông thủy): 82.165 m², trong đó:

+ Phần bán theo giá kinh doanh thương mại: 16.433 m² (20% tổng diện tích sàn nhà ở).

+ Phần nhà ở xã hội, gồm:

* Bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội: 49.299 m² (60% tổng diện tích sàn nhà ở).

* Cho thuê căn hộ chung cư nhà ở xã hội: 16.433 m² (20% tổng diện tích sàn nhà ở).

- Giá bán căn hộ nhà ở xã hội được áp dụng tại dự án không vượt quá giá chủ đầu tư cam kết là 14.887.664 đồng/m² (diện tích căn hộ được tính là diện tích thông thủy, đã bao gồm 5% thuế VAT); nhà nước không mua lại quỹ nhà ở xã hội tại dự án; chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện theo quy định hiện hành.

- Sau khi Sở Xây dựng thẩm định giá căn hộ nhà ở xã hội tại dự án, trường hợp giá căn hộ nhà ở xã hội do Sở Xây dựng thẩm định thấp hơn giá do chủ đầu tư đã cam kết thì chủ đầu tư thực hiện theo giá đã được thẩm định; trường hợp ngược lại thì chủ đầu tư thực hiện bán, cho thuê, thuê mua theo giá đã cam kết.

8. Tổng mức đầu tư tạm tính (do chủ đầu tư tạm tính): 1.318.000.000.000 đồng (một ngàn ba trăm mười tám tỷ đồng).

9. Nguồn vốn đầu tư:

Chủ đầu tư phải tự cân đối vốn để đầu tư, trong đó dành tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án phải sử dụng vốn chủ sở hữu (theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

10. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành vào tháng 12 năm 2018.

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có): Theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

12. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội: Dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt là dự án nhà ở xã hội độc lập.

13. Về kết nối giao thông:

Khi triển khai thiết kế cơ sở, cần lưu ý đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, kết nối giao thông của dự án đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông của khu vực.

14. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

14.1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 10 và các cơ quan chuyên ngành để thỏa thuận đầu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, hệ thống cấp - thoát nước, cây xanh công viên - Thảm thực vật, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc...) theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn tất việc kết nối hạ giao thông của dự án với hệ thống giao thông tại khu vực theo quy hoạch trước khi khởi công xây dựng dự án, trước mắt là đường vào dự án từ đường Lý Thường Kiệt, lộ giới theo quy hoạch được duyệt, nguồn vốn đầu tư do Chủ đầu tư tự cân đối; lập hồ sơ hoàn công, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Ủy ban nhân dân Quận 10 và các cơ quan quản lý chuyên ngành tiếp nhận hệ thống giao thông, các khu công viên cây xanh do chủ đầu tư bàn giao theo quy định.

14.2. Các công trình hạ tầng xã hội: không có.

15. Các hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án:

Chủ đầu tư được ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở và nhà ở xã hội nói riêng, về kinh doanh bất động sản.

16. Nghĩa vụ đóng góp của Chủ đầu tư đối với Nhà nước, địa phương: Không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phù hợp với các quy định hiện hành về quản lý đầu tư phát triển đô thị, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định:

1. Công ty Cổ phần Đức Mạnh:

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo các quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Thực hiện những nội dung tại Công văn số 4144/SQHKT-QHKV1 ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10;
- Hoàn tất việc kết nối hạ giao thông của dự án với hệ thống giao thông tại khu vực theo quy hoạch trước khi khởi công xây dựng dự án, trước mắt là đường vào dự án từ đường Lý Thường Kiệt, lộ giới theo quy hoạch được duyệt, nguồn vốn đầu tư do Chủ đầu tư tự cân đối;
- Thực hiện quy định phân sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Đảm bảo diện tích chỗ đậu xe cho khu chung cư, công trình công cộng và dịch vụ khác phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Đầu tư hoàn chỉnh khu sinh hoạt cộng đồng, bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý theo đúng quy định hiện hành;
- Thi công xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông thông tin liên lạc, cấp điện, cấp - thoát nước, cây xanh, lập hồ sơ hoàn công quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.
- Xác định giá bán, giá cho thuê, thuê mua căn hộ chung cư và liên hệ với Sở Xây dựng để được thẩm định, đảm bảo theo đúng quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Thực hiện dự án nhà ở xã hội theo hướng dẫn của các Sở Xây dựng và các Sở, ngành Thành phố và đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quy định;
- Trước khi đưa công trình vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;
- Tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội theo đúng các quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng, kinh doanh bất động sản;

- Công trình chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất, đảm bảo điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố và các Sở - ngành có liên quan để hoàn tất các thủ tục về đất đai, tài chính, nghĩa vụ thuế đảm bảo theo quy định của pháp luật.

+ Liên hệ với Sở Xây dựng để được cấp phép xây dựng theo quy định.

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân Quận 10 để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ san nền ngoài thực địa liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

+ Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành về hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình (cấp điện, cấp - thoát nước, giao thông, thông tin liên lạc,...) để được thỏa thuận đấu nối, đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ và tổ chức thực hiện theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành về hồ sơ thiết kế cơ sở, quy hoạch kiến trúc, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, thông tin liên lạc...) và vệ sinh môi trường theo đúng quy định.

+ Liên hệ Sở Thông tin và Truyền thông để được hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

+ Lập quy chế quản lý dự án, trong đó ghi rõ các yêu cầu về quản lý cốt san nền, điều kiện triển khai thi công, điều kiện vệ sinh môi trường và thời gian thực hiện cho từng giai đoạn để quản lý và gửi cho chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10; Ủy ban nhân dân Quận 10) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng một lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân Quận 10 và Sở Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân Quận 10:

- Cập nhật dự án vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Quận 10, trình duyệt theo quy định;

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình;

- Phối hợp các Sở - ngành liên quan, các cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tổ chức tiếp nhận hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (nếu có) do chủ đầu tư bàn giao đảm bảo theo quy định;

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng và môi trường tại địa phương và khu vực dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định;

- Chủ động đôn đốc, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo nội dung dự án. Định kỳ 6 tháng hoặc khi có yêu cầu, Ủy ban nhân dân Quận 10 có trách nhiệm báo cáo về tình hình quản lý, đầu tư, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Bộ Tư lệnh Bộ Đội Biên phòng - Bộ Quốc phòng:

- Xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo dõi, chỉ đạo chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo hướng dẫn của các sở, ngành của Thành phố và theo quy định của pháp luật, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho cán bộ, chiến sĩ Bộ Tư lệnh Bộ Đội Biên phòng.

4. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan:

- Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 10 và các đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng công trình đảm bảo theo quy định và thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố và các Sở - ngành có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư để hoàn tất các thủ tục về đất đai, tài chính, nghĩa vụ thuế đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Cục trưởng Cục Thuế Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 10, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đức Mạnh và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Quốc phòng;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Bộ Tư lệnh Bộ đội biên phòng;
- Cảnh sát Phòng cháy và CC TP;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- UBND Phường 14, Quận 10;
- VPUB: PVP/ĐT, ĐT;
- Phòng ĐTMT, ĐT;
- Lưu: VT, (ĐTMT-Chg) D.15

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



Lê Văn Khoa