

Số: 6234/UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2014

Về công nhận Công ty Cổ phần
Đầu tư Phú Cường làm chủ đầu tư
và chấp thuận đầu tư Dự án phát triển
nhà ở xã hội chung cư Bộ Công an
tại đường số 3, phường Bình An,
Quận 2

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Sở Giao thông vận tải;
- Cục Thuế Thành phố;
- Ủy ban nhân dân Quận 2;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường. ✓

Xét báo cáo, đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 10160/TTr-SXD-PN&TTBDS ngày 13 tháng 11 năm 2014 về công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường làm chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư Dự án phát triển nhà ở xã hội chung cư Bộ Công an tại đường số 3, phường Bình An, Quận 2, Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến như sau:

Chấp thuận chủ trương giải quyết theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên, cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường nghiên cứu lập dự án nhà ở xã hội Chung cư Bộ Công an tại khu đất có tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch là 20.020,5 m², đường số 3, phường Bình An, Quận 2 với các nội dung cụ thể:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Chung cư Bộ Công an.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới. Chủ đầu tư tự cân đối vốn đầu tư, đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.
4. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng cán bộ, chiến sỹ Công an thuộc Bộ Công an và cán bộ, chiến sỹ thuộc Công an Quận 2 theo quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
5. Địa điểm xây dựng: Đường số 3, phường Bình An, Quận 2.

6. Quy mô dự án: Công trình chung cư 20 tầng, 1.321 căn hộ; gồm các khu chức năng căn hộ ở, công cộng - dịch vụ, khu vực để xe, nhà trẻ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

7. Diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch là 20.020,5 m².

8. Ranh giới sử dụng đất (theo Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2, phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500):

Ranh giới khu đất, gồm 2 khu:

- Khu 1: diện tích khoảng 11.548,5 m²

* Phía Đông, Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.

* Phía Tây giáp đường nội bộ (dự kiến 12 m).

* Phía Nam giáp đường số 3 (lộ giới dự kiến 16 m).

- Khu 2: diện tích khoảng 8.472 m².

* Phía Đông giáp khu chung cư hiện hữu Bộ Công an.

* Phía Tây và Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

* Phía Bắc giáp đường số 3 (lộ giới dự kiến 16 m).

9. Quy mô dân số: 3.633 người.

10. Mật độ xây dựng: khu 1 là 57%, khu 2 là 60%.

11. Hệ số sử dụng đất toàn khu: tối đa 6,54.

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng diện tích sàn xây dựng 130.999,1 m², trong đó:

- Phần nhà ở xã hội, 80% tổng diện tích sàn nhà ở;

- Phần nhà ở thương mại, 20% tổng diện tích sàn nhà ở;

- Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: bố trí tại sân đậu xe (bên trong công trình) khoảng 8.760 m², sân thép (đậu xe 2 lớp tại tầng 1) khoảng 1.609 m², đậu xe ngoài trời khoảng 1.075 m².

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán thương mại đối với 20% tổng diện tích sàn nhà ở;

- Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đối với 80% tổng diện tích sàn nhà ở.

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: bố trí tại sân đậu xe (bên trong công trình) khoảng 8.760 m², sân thép (đậu xe 2 lớp tại tầng 1) khoảng 1.609 m², đậu xe ngoài trời khoảng 1.075 m².

Khi triển khai thiết kế kỹ thuật, chủ đầu tư cần lưu ý phải tính toán, bố trí diện tích chỗ đậu xe phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các quy định khác của pháp luật có liên quan, đảm bảo đáp ứng quy mô dân số của dự án và nhu cầu khu dịch vụ - công cộng, khu nhà trẻ.

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 2 và các cơ quan chức năng để được thỏa thuận đầu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc,...) đảm bảo theo đúng quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, cây xanh; lập hồ sơ hoàn công, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chức năng theo quy định.

- Ủy ban nhân dân Quận 2 và các cơ quan chuyên ngành liên quan có trách nhiệm tổ chức tiếp nhận, quản lý hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng (nếu có) do chủ đầu tư bàn giao đảm bảo theo quy định.

16. Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạng mục nhà trẻ, khu sinh hoạt cộng đồng, chỗ đậu xe, hồ bơi, sân chơi, bàn giao lại cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý theo đúng quy định tại Điều 18, Điều 19 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ.

17. Tổng mức đầu tư của dự án: Tạm tính 1.131 tỷ đồng (Một ngàn một trăm ba mươi một tỷ đồng).

18. Thời gian và tiến độ thực hiện: Hoàn thành trong tháng 12 năm 2016.

19. Ưu đãi của Nhà nước: Được hỗ trợ theo các quy định tại Điều 12 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

20. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo các quy định tại Chương III của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo các quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật có liên quan về nhà ở, về xây dựng;

- Triển khai thực hiện dự án đảm bảo các nội dung tại Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2, duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao tầng dành cho cán bộ, chiến sĩ Công an, diện tích 21.980,1 m² đường số 3, phường Bình An, Quận 2 (phần quy hoạch - kiến trúc và giao thông);

- Xác định giá bán, giá cho thuê, thuê mua căn hộ chung cư và liên hệ Sở Xây dựng để được thẩm định đảm bảo theo đúng quy định của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ, Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng;

- Thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ và Thông tư số 41/2012/TT-BCA ngày 11 tháng 7 năm 2012 của Bộ Công an về quy định tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an;

- Giá bán không vượt quá 13 triệu đồng/m² (diện tích căn hộ được tính là diện tích thông thủy) đã bao gồm 5% thuế V.A.T. Sau khi được Sở Xây dựng thẩm định, nếu giá bán, giá cho thuê, thuê mua căn hộ cao hơn giá đã cam kết thì Công ty phải thực hiện theo giá cam kết (13 triệu đồng/m²); ngược lại, nếu giá bán, giá cho thuê, thuê mua căn hộ thấp hơn giá đã cam kết thì Công ty phải thực hiện theo giá đã được thẩm 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 hiện hành;

- Tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội theo đúng các quy định tại Chương 4 về quản lý sử dụng nhà ở của Luật Nhà ở, Điều 18, Điều 19 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ, Điều 26 của Thông tư 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Công trình chỉ được phép khởi công xây dựng sau khi đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất và đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng theo quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư có nghĩa vụ:

+ Liên hệ với Ủy ban nhân dân Quận 2 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. Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung như mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, số lượng nhà ở, tiến độ thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận bổ sung nội dung dự án trước khi thực hiện xây dựng;

+ Liên hệ với các cơ quan quản lý chuyên ngành về hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc,...) để được thỏa thuận đầu nối đồng bộ và tổ chức thực hiện đảm bảo quy hoạch, phòng cháy chữa cháy, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, 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 cấp 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 Bình An, Ủy ban nhân dân Quận 2) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 3 tháng một lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân Quận 2 và Sở Xây dựng;

+ Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Chung cư Bộ Công an tại đường số 3, phường Bình An, Quận 2, nếu chủ đầu tư không khởi công xây dựng công trình thì Văn bản chấp thuận đầu tư hết hiệu lực thực hiện.

21. Trách nhiệm của chính quyền địa phương

- Ủy ban nhân dân Quận 2:

+ Cập nhật dự án vào quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Quận 2 giai đoạn năm 2011-2015, trình duyệt theo quy định;

+ Cập nhật quy mô dân số, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án 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 với 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 các 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, 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo nội dung dự án. Định kỳ 3 tháng hoặc khi có yêu cầu, Ủy ban nhân dân Quận 2 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.

- Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 2 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 pháp luật.

- Bộ Công an:

+ Hoàn chỉnh thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành;

+ Xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ và Thông tư số 41/2012/TT-BCA ngày 11 tháng 7 năm 2012 của Bộ Công an;

+ Theo dõi, chỉ đạo chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo hướng dẫn của các sở ngành Thành phố và theo quy định của pháp luật, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, đáp ứng yêu cầu về chỗ ở cho cán bộ, chiến sỹ Bộ Công an và Công an Quận 2.

Đề nghị chủ đầu tư 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 tại Công văn này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Công an;
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Ban Chỉ đạo 09 - Sở Tài chính;
- Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Tổng Cục Hậu cần-Kỹ thuật-Bộ CA;
- UBND phường Bình An, Quận 2;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Phòng ĐTMT, ĐT, TCTMDV, PCNC;
- Lưu:VT, (ĐTMT-Chg) D. ~~34~~

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Tín