

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3803 /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 29 tháng 7 năm 2024

V/v thông báo 996 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest
Địa chỉ: Lô số 01/8B Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2507/HPI-PTDA ngày 25/07/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; Văn bản số 2607/HPI-PTDA ngày 25/07/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc cam kết của nhà đầu tư về việc đưa dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng vào kinh doanh.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest (chủ đầu tư) cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định và kết quả chủ đầu tư đã triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thành phần hồ sơ Chủ đầu tư đề nghị thông báo căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng:

1. Hồ sơ pháp lý của Dự án:

- Văn bản số 2507/HPI-PTDA ngày 25/07/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 2607/HPI-PTDA ngày 25/07/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc cam kết của nhà đầu tư về việc đưa dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng vào kinh doanh.

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần - Mã số doanh nghiệp 0200725331 (đăng ký lần đầu ngày 27/12/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 20/4/2023).

- Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An.

- Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 của UBND quận Hải An về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng công trình đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất lô 4/10A Khu đô thị ngã 5 – sân bay Cát Bi.

- Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng công trình đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) lô 4/10A Khu đô thị ngã 5 – sân bay Cát Bi.

- Văn bản số 073/KHDNVVN-VTB ngày 08/4/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hai Bà Trưng về việc đồng ý cho Công ty cổ phần Hải Phòng Invest bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường

- Trích lục địa chính số 336/2022-TL do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 14/6/2022.

- Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất ngày 04/01/2023 của Chi cục thuế khu vực Ngô Quyền – Hải An.

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 24/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất ngày 01/3/2023 của Chi cục thuế khu vực Ngô Quyền – Hải An.

- Thông báo số 1172/TB-CCTKV ngày 22/3/2023 của Chi cục thuế khu vực Ngô Quyền – Hải An về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

3. Về thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng:

- Văn bản số 54/HĐXD-QLTK ngày 20/02/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD Dự án Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) Golden Crown Hải Phòng tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 27/2024/QĐ-HPI ngày 20/02/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) Golden Crown Hải Phòng tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 28/QĐ-HPI ngày 21/02/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc phê duyệt thiết kế xây dựng hạng mục phần ngầm (móng) Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) Golden Crown Hải Phòng tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest được phép xây dựng giai đoạn 1 công trình: Phần ngầm (móng, cọc, vách bao quanh tầng hầm) thuộc Dự án: Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) Golden Crown Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 53/GPXD ngày 25/07/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest được phép xây dựng hạng mục phần ngầm và phần nổi thuộc Dự án: Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) Golden Crown Hải Phòng.

- Quyết định số 142/2024/QĐ-HPI của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục phần thân của Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ)

Golden Crown Hải Phòng tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

4. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTGD/CKNTN ngày 21/3/2024 hạng mục thi công kết cấu phần ngầm từ kết cấu móng đến cốt nấp hầm +0.00m.

- Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 27/3/2024 của Đoàn công tác Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Thông báo số 320/GĐ-HTKT ngày 09/4/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu lần thứ nhất đối với công trình Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ).

- Văn bản số 356A/CNHP-VB ngày 22/5/2023 của Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải.

- Văn bản số 1897/SGTVT-HTGT&ATGT ngày 26/5/2023 của Sở Giao thông Vận tải về việc tham gia ý kiến về việc đấu nối giao thông Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An.

- Văn bản số 1458/PCHP-KT ngày 15/6/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương cấp điện cho Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi.

- Văn bản số 328/TN-PTKH ngày 16/6/2023 của Công ty TNHH MTV Thoát nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước cho Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An.

II. Kết luận:

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại thuộc Dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần Hải Phòng Invest làm chủ đầu tư, và thực tế triển khai thi công tại hiện trường.

Sở Xây dựng thông báo: 996 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) trong danh sách dưới đây tại Dự án đầu tư xây dựng toà nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) tại lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần Hải Phòng Invest làm chủ đầu tư phù hợp về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định, cụ thể như sau:

STT	Số tầng	Số lượng căn hộ/tầng	Tổng số căn hộ	Ghi chú
1	Tầng 1	0	0	Bố trí các sảnh đón, các không gian nhà trẻ, 17 căn thương mại dịch vụ, phòng ban quản lý toà nhà, phòng trực PCCC, đường dốc, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
2	Tầng 2	0	0	Bố trí các không gian nhà trẻ, phần tầng 2 của 17 căn thương mại dịch vụ, khu thương mại dịch vụ, diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
3	Tầng 3	0	0	Bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng; các không gian nhà trẻ; phần tầng 3 của 9 căn thương mại dịch vụ, khu thương mại dịch vụ, diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
4	Tầng 4	25	25	Bố trí 25 căn hộ ở (21 căn thường và 04 căn duplex 2 tầng); các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật, sân vườn – cảnh quan ngoài trời.
5	Tầng 5	23	23	Bố trí 23 căn hộ ở; phần tầng 2 của 04 căn duplex 2 tầng; các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật
6	Tầng 6-20	29	435	Bố trí tổng 435 căn hộ (29 căn/ tầng x 15 tầng), các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật
7	Tầng 21	0	0	Bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, bố trí cây xanh cảnh quan, đường dạo, khu bể bơi, khu tắm khoáng; các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
8	Tầng 22	29	29	Bố trí 29 căn hộ ở, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
9	Tầng 23-38	29	464	Bố trí tổng 464 căn hộ (29 căn/ tầng x 16 tầng), các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật
10	Tầng 39	12	12	Bố trí 12 căn hộ ở, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
11	Tầng 40	08	08	Bố trí 08 căn hộ ở, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.
Tổng:			996	

III. Trách nhiệm của Công ty cổ phần Hải Phòng Invest (chủ đầu tư):

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

2. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan.

3. Thực hiện việc huy động vốn và thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 68 Luật Nhà ở; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật liên quan.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết đối với các căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai nêu trên theo nội dung tại các Văn bản số: 2507/HPI-PTDA ngày 25/07/2024; 2607/HPI-PTDA ngày 25/07/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest.

Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

5. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

6. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và hoàn thành dự án theo tiến độ Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố đảm bảo hoàn thiện các chi tiết còn chưa hoàn thiện của hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng. Trường hợp có sự điều chỉnh, thay đổi dự án, không đảm bảo tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt, phải có văn bản báo cáo về Sở Xây dựng; chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu, hồ sơ tài liệu cung cấp, các nội dung cam kết của chủ đầu tư tại các công văn số: 2507/HPI-PTDA ngày 25/07/2024; 2607/HPI-PTDA ngày 25/07/2024. Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

7. Xây dựng công trình theo thiết kế đã được cơ quan nhà nước thẩm định, phê duyệt theo quy định.

8. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành; ký kết hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành (*trong đó cần xác định rõ phân sở hữu riêng, phân sở hữu chung, phân sử dụng riêng, phân sử dụng chung trong nhà chung cư; không gian sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh...*).

9. Việc xả thải của Dự án phải tuân thủ các quy định về môi trường và được cơ quan có thẩm quyền về môi trường xác nhận, nghiệm thu theo quy định.

10. Khi phát sinh giao dịch về nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo các quy định tại Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

11. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình giao dịch tại Dự án theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; gửi Sở Xây dựng theo dõi tổng hợp.

Sở Xây dựng thông báo tới Công ty cổ phần Hải Phòng Invest bán được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- UBND quận Hải An;
- Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh HP;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Hữu Hưng