

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 3859 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2015



QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận đầu tư dự án “Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội”

(Dự án đối ứng của dự án Xây dựng khu Công viên và Hồ điều hòa phía Bắc và phân mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm)

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Liên Bộ: Xây dựng – Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về việc một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh;

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 việc một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành 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 1436/BXD-QLN 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;

Căn cứ Văn bản số 329-TB/TU ngày 05/12/2012 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương mở rộng quy mô dự án xây dựng Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch theo hình thức hợp đồng BT;

Căn cứ Văn bản số 64/TTg-KTN ngày 13/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc dự án đầu tư xây dựng khu công viên và hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, thành phố Hà Nội theo hình thức hợp đồng BT;

Căn cứ Quyết định số 6173/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch theo hình thức hợp đồng BT;

Căn cứ Quyết định số 6743/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm theo hình thức hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT);

Căn cứ Quyết định số 8018/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 6743/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm theo hình thức hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT);

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5456/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2627/QĐ-UBND ngày 10/6/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Xây dựng khu chức năng đô thị Thành phố Xanh” tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội của chủ đầu tư Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân;

Căn cứ Văn bản số 665/HĐXD-DAXD ngày 09/7/2015 của Cục quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân tại Tờ trình số 30/2015/TTr-HNG-PTDA ngày 10/6/2015 về việc đề nghị chấp thuận đầu tư Dự án “Khu chức năng đô thị thành phố Xanh tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm”;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6051/TTr-SXD ngày 16/7/2015 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận đầu tư dự án “Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội”, dự án đối ứng của dự án Xây dựng khu Công viên và Hồ điều hòa khu phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm”,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án “Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội” với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Dự án Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh.
(Dự án đối ứng của dự án Khu công viên và Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm theo hình thức hợp đồng BT)
2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân.
3. Quy mô sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất và quy mô dân số:
 - Quy mô sử dụng đất: 176.300m² (17,63ha) thuộc địa giới hành chính phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
 - Ranh giới của dự án được xác định theo Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2627/QĐ-UBND ngày 10/6/2015.
 - Quy mô dân số khoảng 8.760 người.
4. Mục tiêu đầu tư:
 - Khai thác, sử dụng đất có hiệu quả; xây dựng khu chức năng đô thị hiện đại, góp phần xây dựng hoàn chỉnh khu vực theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo phù hợp với cảnh quan và khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận; Cải thiện tốt hơn cho các khu dân cư lân cận về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cấp thoát nước, viễn thông... hạ tầng văn hóa – xã hội, trường học, nhà trẻ, nơi sinh hoạt cộng đồng, các dịch vụ công cộng, cảnh quan, môi trường sinh thái...
 - Chủ đầu tư khai thác kinh doanh sản phẩm của dự án để thu hồi vốn cho dự án đầu tư xây dựng Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch theo hình thức Hợp đồng BT.

5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn hợp pháp theo quy định của pháp luật

6. Nội dung sơ bộ của dự án do Công ty cổ phần Bất động sản Hồng Ngân thực hiện:

6.1. Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tỷ lệ 1/500. Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: tuân thủ Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2627/QĐ-UBND ngày 10/6/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500. Đồng thời, đầu tư khớp nối, hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường biên nằm ngoài phạm vi dự án.

6.2. Diện tích đất nhóm ở - Quy mô dân số.

- Dân số khoảng: 8.760 người;

- Số căn hộ cụ thể được xác định theo hồ sơ thiết kế cơ sở do Bộ Xây dựng thẩm định.

- Diện tích đất nhóm ở: 83.886m²

Stt	Đất nhóm ở	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Nhóm nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất ký hiệu từ TT01 ÷ TT20)	53.291	
2	Nhóm nhà ở cao tầng (gồm các ô đất ký hiệu CT01, CT02, CT03)	16.413	
3	Đất giao thông nội bộ	14.182	

- Diện tích sàn nhà ở:

Stt	Loại hình	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Sàn nhà ở thấp tầng	196.366	(theo QHCT được phê duyệt)
2	Sàn nhà ở cao tầng	242.259	(theo QHCT được phê duyệt)

* Quỹ sàn ở nhà CT03 tương đương diện tích đất sàn căn hộ tại quỹ đất 20% để bán cho đối tượng được tái định cư mua nhà ở thương mại theo giới thiệu của Sở Xây dựng khi có nhu cầu trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm đủ điều kiện huy động vốn khai thác dự án, khoảng 87.725m² sàn xây dựng.

6.3. Diện tích đất phục vụ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Stt	Đất HTXH-HTKT	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Diện tích đất bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm)	2.159	

2	Diện tích đất xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa, trạm y tế, công cộng đơn vị ở ký hiệu CC01 và CC02)	4.167	Trong đó: khoảng 2167m ² đất thuộc khu đất ký hiệu CC01 bàn giao cho địa phương để xây dựng trạm y tế phường, nhà văn hóa cho 04 tổ dân phố của phường Cầu Diễn
3	Diện tích đất trường học (THCS, TH)	11.018	Trong đó bàn giao diện tích 4.038m ² đất ký hiệu THCS cho Thành phố và quận Nam Từ Liêm để xây dựng trường THCS công lập
4	Diện tích đất nhà trẻ mẫu giáo (NT)	4.420	
5	Diện tích đất cây xanh cách ly, TDTT Thành phố, khu vực	5.609	
6	Diện tích đất cây xanh thể dục thể thao đơn vị ở	15.999	
7	Đất đường thành phố, khu vực (MCN: 30-40m)	28.326	
8	Đất đường khu vực và phân khu vực (MCN $\geq$ 13,5m)	20.716	

* Chủ đầu tư tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-03); tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn, quy định hiện hành và tại các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh tỷ lệ 1/500, số 5455/QĐ-UBND ngày 22/11/2011, số 5456/QĐ-UBND ngày 22/11/2011, số 2627/QĐ-UBND ngày 10/6/2015.

7. Tổng mức đầu tư: khoảng 4.850.000.000.000 đồng
(Bốn nghìn, tám trăm năm mươi tỷ đồng chẵn)

8. Nguồn vốn đầu tư: Sử dụng vốn tự có của Công ty cổ phần Bất động sản Hồng Ngân, vốn vay và vốn huy động hợp pháp.

9. Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố khi triển khai thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng.

10. Thời gian thực hiện:

- Thời gian khởi công: Quý IV/2015

- Thời gian hoàn thành: Quý IV/2019

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Dự án thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất để giao đất cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai (năm 2013)

- Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn lâu dài.

- Đối với đất xây dựng công trình sản xuất kinh doanh, công trình công cộng có mục đích kinh doanh hoặc hỗn hợp (dịch vụ văn phòng, căn hộ cho thuê, trung tâm thương mại, ...): được lựa chọn một trong hai hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời hạn không quá 50 năm.

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính và của UBND thành phố Hà Nội

12. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, vận hành sau đầu tư

Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định, chủ đầu tư phải xác định cụ thể các diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng theo quy định của Luật Nhà ở (năm 2014), làm rõ trách nhiệm quản trị, quản lý vận hành các diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng;

Thực hiện công việc bảo hành, bảo trì công trình ở; quản lý, khai thác, vận hành các khu vực ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở (năm 2014), các quy định hướng dẫn của Nhà nước và Thành phố trong đó có việc xác định phương án giá dịch vụ chung cư theo quy định của Thành phố;

Bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành, các công trình hạ tầng xã hội, diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng trường THCS công lập, trạm y tế phường, nhà văn hóa cho 04 tổ dân phố của phường Cầu Diễn cho cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định.

Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm để lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án “Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh”, trình UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- 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 nêu trên và của các cơ quan chức năng có liên quan để hoàn chỉnh các thỏa thuận theo quy định). Lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng quy định của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thực hiện các thủ tục về thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình theo quy định, thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các hạng mục công trình theo quy định của Luật Xây dựng (năm 2014) và các văn bản hướng dẫn liên quan;

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường và các nội dung liên quan đến dự án.

- Chịu trách nhiệm về việc đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án, trong đó đảm bảo đủ kinh phí để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Thực hiện việc bổ sung vốn pháp định không nhỏ hơn 20 tỷ đồng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày ký Quyết định này theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản (năm 2014). Nghiêm cấm việc huy động vốn dưới mọi hình thức để thực hiện dự án không đúng với quy định của pháp luật. Không được chuyển nhượng dự án cho đơn vị khác thực hiện khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, nhà ở theo cam kết với UBND Thành phố, chính quyền địa phương; Triển khai thực hiện dự án Khu công viên và Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm theo Hợp đồng BT, đảm bảo chất lượng, tiến độ theo cam kết. Thực hiện đầu tư khốp nổi hạ tầng dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh để đảm bảo đồng bộ khu vực đúng theo cam kết, không ảnh hưởng đến sinh hoạt khu dân cư.

- Thực hiện các nội dung cam kết đã được UBND Thành phố thông qua tại Văn bản số 1818/UBND-QHXDGT ngày 08/3/2013 về việc cho phép khai thác quỹ đất 20% thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Văn bản số 5184/UBND-KT ngày 17/7/2013 về việc thay đổi khoản kinh phí Công ty cổ phần Bất động sản Hồng Ngân cam kết từ ủng hộ sang tạm ứng. Cụ thể:

+ Dành diện tích sàn căn hộ tương đương diện tích đất sàn căn hộ tại quỹ đất 20% để bán cho đối tượng được tái định cư mua nhà ở thương mại theo giới thiệu của Sở Xây dựng khi có nhu cầu trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm đủ điều kiện huy động vốn khai thác dự án, khoảng 87.725m² sàn xây dựng.

+ Nộp khoản kinh phí hỗ trợ ngân sách 20 (hai mươi) tỷ đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày UBND Thành phố ký Quyết định này theo hướng dẫn của Sở Tài chính.

+ Tạm ứng khoản kinh phí 100 (một trăm) tỷ đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày dự án đầu tư xây dựng vườn ươm cây xanh, công viên phục vụ di chuyển vườn ươm hiện trạng tại Cầu Diễn được cấp có thẩm quyền phê duyệt để Công ty TNHH một thành viên Công viên cây xanh thực hiện. Khoản kinh phí này sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.

+ Đầu tư khớp nối, hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường biên nằm ngoài phạm vi dự án theo đúng cam kết.

- Liên hệ với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục hoàn tất các nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định, đúng thời hạn, xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai làm cơ sở để tính toán giá trị đối ứng của dự án BT theo quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Liên hệ với Sở Tài chính để xác định suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho các ô đất chủ đầu tư bàn giao lại cho Thành phố và địa phương sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hoàn thành các khoản kinh phí hỗ trợ, tạm ứng theo quy định.

- Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện bảo hành, bảo trì theo quy định; Lập phương án quản lý sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ Luật Nhà ở (năm 2014) và các quy định của Bộ Xây dựng, Thành phố về quản lý sử dụng nhà ở chung cư, trong đó cần xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng theo quy định tại Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/01/2014 của Bộ Xây dựng để làm cơ sở tính phần kinh phí bảo trì, quản lý khai thác vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng bán, cho thuê phần diện tích văn phòng và các căn hộ tại dự án để tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Báo cáo Sở Xây dựng về tiến độ thực hiện và kế hoạch huy động vốn nhà CT3 để làm cơ sở thông báo đến các đối tượng có nhu cầu mua nhà trước 03 tháng kể từ thời điểm bắt đầu đủ điều kiện huy động vốn.

- Thực hiện công tác giám sát, đánh giá đầu tư và báo cáo giám sát đầu tư theo quy định của Nhà nước và Thành phố; Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của thông tin số liệu, tài liệu trong hồ sơ đề xuất trước pháp luật.

- Chỉ được triển khai dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng và các nghĩa vụ với Nhà nước và Thành phố theo quy định hiện hành. Khi triển khai dự án, đảm bảo tập trung, đúng tiến độ, chất lượng, vệ sinh môi trường, trật tự đô thị, an toàn lao động và tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư xây dựng. Liên hệ với UBND quận Nam Từ Liêm, Công an Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hình thành các đơn vị quản lý hành chính mới khi đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- 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 nêu trên và của các cơ quan chức năng có liên quan để hoàn chỉnh các thỏa thuận theo quy định). Lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng quy định của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thực hiện các thủ tục về thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình theo quy định, thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các hạng mục công trình theo quy định của Luật Xây dựng (năm 2014) và các văn bản hướng dẫn liên quan;

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường và các nội dung liên quan đến dự án.

- Chịu trách nhiệm về việc đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án, trong đó đảm bảo đủ kinh phí để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Thực hiện việc bổ sung vốn pháp định không nhỏ hơn 20 tỷ đồng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày ký Quyết định này theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản (năm 2014). Nghiêm cấm việc huy động vốn dưới mọi hình thức để thực hiện dự án không đúng với quy định của pháp luật. Không được chuyển nhượng dự án cho đơn vị khác thực hiện khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, nhà ở theo cam kết với UBND Thành phố, chính quyền địa phương; Triển khai thực hiện dự án Khu công viên và Hồ điều hòa phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm theo Hợp đồng BT, đảm bảo chất lượng, tiến độ theo cam kết. Thực hiện đầu tư khớp nối hạ tầng dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh để đảm bảo đồng bộ khu vực đúng theo cam kết, không ảnh hưởng đến sinh hoạt khu dân cư.

- Thực hiện các nội dung cam kết đã được UBND Thành phố thông qua tại Văn bản số 1818/UBND-QHXDGT ngày 08/3/2013 về việc cho phép khai thác quỹ đất 20% thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh, tỷ lệ 1/500 tại thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Văn bản số 5184/UBND-KT ngày 17/7/2013 về việc thay đổi khoản kinh phí Công ty cổ phần Bất động sản Hồng Ngân cam kết từ ủng hộ sang tạm ứng. Cụ thể:

+ Dành diện tích sàn căn hộ tương đương diện tích đất sàn căn hộ tại quỹ đất 20% để bán cho đối tượng được tái định cư mua nhà ở thương mại theo giới thiệu của Sở Xây dựng khi có nhu cầu trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm đủ điều kiện huy động vốn khai thác dự án, khoảng 87.725m² sàn xây dựng.

+ Nộp khoản kinh phí hỗ trợ ngân sách 20 (hai mươi) tỷ đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày UBND Thành phố ký Quyết định này theo hướng dẫn của Sở Tài chính.

+ Tạm ứng khoản kinh phí 100 (một trăm) tỷ đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày dự án đầu tư xây dựng vườn ươm cây xanh, công viên phục vụ di chuyển vườn ươm hiện trạng tại Cầu Diễn được cấp có thẩm quyền phê duyệt để Công ty TNHH một thành viên Công viên cây xanh thực hiện. Khoản kinh phí này sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.

+ Đầu tư khớp nối, hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường biên nằm ngoài phạm vi dự án theo đúng cam kết.

- Liên hệ với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục hoàn tất các nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định, đúng thời hạn, xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai làm cơ sở để tính toán giá trị đối ứng của dự án BT theo quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Liên hệ với Sở Tài chính để xác định suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho các ô đất chủ đầu tư bàn giao lại cho Thành phố và địa phương sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hoàn thành các khoản kinh phí hỗ trợ, tạm ứng theo quy định.

- Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện bảo hành, bảo trì theo quy định; Lập phương án quản lý sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ Luật Nhà ở (năm 2014) và các quy định của Bộ Xây dựng, Thành phố về quản lý sử dụng nhà ở chung cư, trong đó cần xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng theo quy định tại Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/01/2014 của Bộ Xây dựng để làm cơ sở tính phần kinh phí bảo trì, quản lý khai thác vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng bán, cho thuê phần diện tích văn phòng và các căn hộ tại dự án để tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Báo cáo Sở Xây dựng về tiến độ thực hiện và kế hoạch huy động vốn nhà CT3 để làm cơ sở thông báo đến các đối tượng có nhu cầu mua nhà trước 03 tháng kể từ thời điểm bắt đầu đủ điều kiện huy động vốn.

- Thực hiện công tác giám sát, đánh giá đầu tư và báo cáo giám sát đầu tư theo quy định của Nhà nước và Thành phố; Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của thông tin số liệu, tài liệu trong hồ sơ đề xuất trước pháp luật.

- Chỉ được triển khai dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng và các nghĩa vụ với Nhà nước và Thành phố theo quy định hiện hành. Khi triển khai dự án, đảm bảo tập trung, đúng tiến độ, chất lượng, vệ sinh môi trường, trật tự đô thị, an toàn lao động và tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư xây dựng. Liên hệ với UBND quận Nam Từ Liêm, Công an Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hình thành các đơn vị quản lý hành chính mới khi đưa dự án vào khai thác sử dụng.

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương, các cơ quan, đơn vị và các chủ đầu tư dự án khu vực xung quanh để khởi nổi đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dự án với khu vực và các dự án lân cận theo quy hoạch trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị khác thuộc phạm vi dự án khi chưa chuyển giao; Vận hành quản lý, khai thác sau đầu tư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố;

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và chính quyền địa phương:

a) Sở Xây dựng:

- Là cơ quan đầu mối thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định; hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, vận hành, khai thác sử dụng các công trình trong khu đô thị; quản lý trật tự xây dựng tại khu đô thị; quản lý sau đầu tư.

- Chủ trì giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, đảm bảo sự đồng bộ của dự án.

- Tổng hợp danh sách các đối tượng được tái định cư có nhu cầu mua nhà ở thương mại tại quỹ đất 20% để chủ đầu tư thực hiện theo cam kết.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì cùng các sở ngành liên quan xác định tiền sử dụng đất của dự án của chủ đầu tư theo quy định.

- Hướng dẫn chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Giám sát, kiểm tra việc sử dụng đất đai và các nguồn tài nguyên khác tại dự án của chủ đầu tư;

- Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong hoạt động đầu tư xây dựng tại dự án.

c) Sở Tài chính:

- Chủ trì cùng các sở ngành liên quan xác định suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho các ô đất chủ đầu tư bàn giao lại cho Thành phố sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, trình UBND Thành phố phê duyệt.

- Hướng dẫn, giám sát, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án, các khoản chi phí cam kết hỗ trợ, tạm ứng của chủ đầu tư theo quy định.

- Thực hiện thủ tục Quyết toán dự án đầu tư xây dựng công trình BT làm cơ sở thanh toán cho Nhà đầu tư.

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư đối với chủ đầu tư dự án.

d) Sở Giáo dục và Đào tạo: Hướng dẫn chủ đầu tư tổ chức thực hiện xã hội hóa các công trình trường học, nhà trẻ tại các ô đất TH, NT và chịu trách nhiệm quản lý nhà nước theo chuyên ngành.

e) Sở Nội vụ: Hướng dẫn chủ đầu tư lập Phương án chuyển giao quản lý hành chính trình duyệt. Chủ trì phối hợp với chính quyền địa phương chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo Phương án đã được duyệt.

f) UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Cầu Diễn:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước của chính quyền địa phương đối với dự án theo quy định. Có trách nhiệm giám sát cộng đồng về quản lý hoạt động xây dựng tại dự án theo quy định.

- Theo dõi, giám sát Chủ đầu tư đầu tư xây dựng các công trình cộng đồng đơn vị ở tại các ô đất CC02, các công trình nhà trẻ, trường học tại các ô đất NT và TH đảm bảo tiến độ và sự đồng bộ của dự án.

g) Các sở, ban, ngành, cơ quan có liên quan: Hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết các vấn đề quản lý chuyên ngành có liên quan đến dự án theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch Kiến trúc, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Nội vụ; Cục trưởng Cục thuế Hà Nội; Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm, Chủ tịch UBND phường Cầu Diễn; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- Đ/c PCT Nguyễn Quốc Hùng;
- VPUB: CVP, PCVP_{LQHuy}, XDGT, TH;
- Lưu: VT, XDGT

12 1483 (27)

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



Nguyễn Quốc Hùng