

Số: 3930/SXD-QLN

Bình Dương, ngày 03 tháng 11 năm 2023

V/v đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong lai 456 căn hộ tại 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1)

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.

Ngày 18/10/2023, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 3146/HUD-BQL8 ngày 17/10/2023 của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty HUD) về việc xin chấp thuận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua hình thành trong tương lai đối với 456 căn hộ tại 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Qua xem xét hồ sơ do Tổng Công ty HUD cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).
- Địa chỉ: phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
- Số lượng nhà ở dự kiến bán nhà ở hình thành trong tương lai: 456 căn hộ tại 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

- Quyết định số 1817/QĐ-UB ngày 12/3/2004 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy mô và ranh giới Khu đô thị mới Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương; Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 23/02/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Chánh Mỹ (giai đoạn 1) diện tích 146,7 ha tại xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 1709/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2: ngày 30/6/2023);

- Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh ranh giới Quy hoạch chi tiết tỷ lệ



1/500 Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 17/8/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 1630/SXD-PTĐT&HTKT ngày 23/5/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 759/TD-PCCC cấp ngày 04/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh;

- Quyết định số 1651/QĐ-STNMT ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1;

- Quyết định số 361/QĐ-HĐTV ngày 06/5/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 331/SXD-PTĐT&HTKT ngày 26/01/2022 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp văn bản số 4258/HUD-BQL8 ngày 27/12/2021 của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị;

- Nghị quyết số 351/NQ-HĐQT ngày 05/6/2009 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt chủ trương công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Quyết định số 69/QĐ-HĐTV ngày 29/01/2010 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Quyết định số 361/QĐ-HĐTV ngày 06/5/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh) dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Nghị quyết số 913/NQ-HĐQT ngày 08/11/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt chủ trương công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) (dự án điều chỉnh);

- Văn bản số 709/SXD-KTKT ngày 04/3/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở liên kế LK-B(06,07,08) Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh

thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm Chủ đầu tư;

- Quyết định số 168/QĐ-HĐTV ngày 16/3/2023 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh) dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Văn bản số 2729/SXD-KTKT ngày 12/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở phần móng công trình Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Quyết định số 2281/QĐ-HUD ngày 15/7/2022 của Tổng giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình phần móng và bể ngầm dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Văn bản số 2964/SXD-KTKT ngày 17/8/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh (lần 2) dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Quyết định số 476/QĐ-HĐTV ngày 28/8/2023 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (lần 2) dự án Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Văn bản số 3184/SXD-KTKT ngày 05/9/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở phần thân, hoàn thiện và hạ tầng kỹ thuật – cảnh quan công trình Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- Quyết định số 3056/QĐ-HUD ngày 05/10/2023 của Tổng giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội An sinh thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng giữa chủ đầu tư, đơn vị thi công và đơn vị tư vấn giám sát, đơn vị tư vấn thiết kế hạng mục phần móng công trình; Biên bản làm việc về việc kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng vào ngày 18/8/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CV 558185 do Sở Tài nguyên và Môi trường (TUQ UBND tỉnh) cấp ngày 20/8/2020.

3. Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội: Tổng Công ty HUD đã đầu tư cơ bản hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, hệ thống đường giao thông nội bộ (trải nhựa mặt đường, bó vỉa), hệ thống cống thoát nước mưa, thoát nước thải riêng biệt; hệ thống cấp điện (dây



diện hạ thế chờ đầu nối, tủ điện); hệ thống cấp nước sinh hoạt, PCCC; trụ đèn chiếu sáng công cộng; dịch vụ viễn thông; cây xanh ven đường; Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật nội bộ giữa các khối nhà ở xã hội trong lô đất CCU-AS chưa đầu tư.

- Về công trình nhà ở: đã xây dựng hoàn thành nghiệm thu phân cọc, móng và bê tông 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).

4. Ý kiến của Sở Xây dựng

- Qua khảo sát thực tế khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), ghi nhận Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị đã:

+ Đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giáp ranh lô đất CCU-AS (để phát triển khu nhà ở xã hội An sinh) cơ bản hoàn thành: san nền, hệ thống đường giao thông nội bộ (trải nhựa mặt đường, bó vỉa), hệ thống cống thoát nước mưa, thoát nước thải riêng biệt; hệ thống cấp điện (dây điện hạ thế chờ đầu nối, tủ điện); hệ thống cấp nước sinh hoạt, PCCC; trụ đèn chiếu sáng công cộng; dịch vụ viễn thông; cây xanh ven đường. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật nội bộ giữa các khối nhà ở xã hội trong lô đất CCU-AS sẽ đầu tư theo tiến độ dự án (đến hết năm 2026).

+ Đầu tư hoàn thành phần móng của 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) và đã được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục này.

- Căn cứ quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014, hồ sơ pháp lý dự án do Công ty cung cấp, tiến độ thực tế đang triển khai, Sở Xây dựng nhận thấy Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị đủ điều kiện được bán, cho thuê mua 456 căn hộ tại 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).

5. Trách nhiệm của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị

- 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 nhà ở mà thực hiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì việc bán, cho thuê mua nhà ở sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Trước khi giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại dự án, Tổng Công ty HUD phải đáp ứng các nội dung:

+ Nhà ở có đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;

+ Bán, cho thuê mua nhà ở đúng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 và đảm bảo điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định tại Điều 50 Luật Nhà ở năm 2014;

+ Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thực hiện ký hợp đồng theo mẫu quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng, theo quy định của pháp luật bảo vệ người tiêu dùng với người mua, thuê mua nhà ở và việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 456 căn hộ tại 03 khối nhà chung cư A4, A5 và C khu nhà ở xã hội An sinh tại lô đất CCU-AS thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT (để biết);
- UBND tp TDM (để biết);
- GD, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, TTra Sở, P.QLN, Kh.



GIÁM ĐỐC

Võ Hoàng Ngân



