

**QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các văn bản của UBND Thành phố: số 8265/UBND-XD ngày 18/10/2010 về việc giao nhiệm vụ chủ đầu tư lập và thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở kinh doanh tại các lô đất 5B2, 5B3, 5B4, 5B5 thuộc Khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh; số 3603/UBND-QHXDGT ngày 22/5/2013 về việc phân kỳ thực hiện Dự án nêu trên;

Căn cứ Văn bản số 393-TB/TU ngày 30/9/2016 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Thường trực Thành ủy tại hội nghị Thường trực Thành ủy ngày 19/9/2016;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Thăng Long tại văn bản ngày 31/5/2016 về việc thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng tại lô đất 5.B3 thuộc khu tái định cư phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại xã Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh; Văn bản số 29/2016/BC-TL ngày 13/7/2016 của Công ty giải trình bổ sung Hồ sơ đề nghị thực hiện Dự án nêu trên;

Xét ý kiến của: Sở Tài chính (tại Văn bản số 3391/STC-ĐT ngày 14/6/2016), Sở Xây dựng (tại Văn bản số 5216/SXD-QLDA ngày 24/6/2016), Sở Quy hoạch Kiến trúc (tại Văn bản số 3450/QHKT-P3 ngày 27/6/2016), Sở Công thương (tại Văn bản số 2760/SCT-KHTC ngày 15/6/2016), Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Văn bản số 6137/STNMT-QHKHSDĐ ngày 28/6/2016), UBND huyện Đông Anh (tại Văn bản số 577/UBND-QLĐT ngày 28/6/2016), Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn (tại Văn bản số 286/BQLTN-KH ngày 08/6/2016); Báo cáo thẩm định số 959/BC-KH&ĐT ngày 11/8/2016 và Báo cáo bổ sung số 1210/BC-KH&ĐT ngày 17/10/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,



*[Handwritten signature]*

## QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH Thăng Long

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0100766077 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 07/5/1994, thay đổi lần thứ 14 ngày 12/7/2016. Công ty có vốn điều lệ 750 tỷ đồng; ngành, nghề đăng ký kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà...

Địa chỉ trụ sở chính: Số 101, tổ 7, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Đình Hoài; Sinh ngày 24/10/1974; Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Giấy chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân số 040074000004 do Cục cảnh sát đăng ký quản lý và DLQG về dân cư cấp ngày 15/8/2014; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 40/12 ngõ Chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện nay tại: Số 40/12 ngõ Chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Chức danh: Giám đốc.

Thực hiện dự án với các nội dung sau:

**Điều 1.** Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: Khu nhà ở cao tầng tại lô đất 5.B3.

2. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng công trình nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn về kiến trúc của khu vực đường 5 kéo dài và cầu Đông Trù, cung cấp quỹ nhà ở nhà ở thương mại cho các đối tượng có nhu cầu, đóng góp vào quỹ nhà ở của Thành phố nói chung và Huyện Đông Anh nói riêng, đảm bảo các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, kinh doanh theo hình thức xã hội hóa, góp phần xây dựng khu đô thị hiện đại có môi trường xanh, an toàn, bền vững. Việc đầu tư Dự án đồng thời nâng cao khả năng hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, vừa phục vụ cho xã hội vừa tăng doanh thu, tạo công ăn việc làm, đóng góp nguồn tài chính cho doanh nghiệp và cho xã hội.

3. Nội dung và quy mô đầu tư:

Được xác định trên cơ sở Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị (tỷ lệ 1/500) tại các lô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5 tại xã Đông Hội, huyện Đông Anh và phương án kiến trúc sơ bộ công trình nhà ở cao tầng tại lô đất ký hiệu 5.B3 được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận tại Văn bản số 1586/QHKT-P3 ngày 06/5/2014, cụ thể:

Đầu tư xây dựng 04 tòa nhà cao tầng gồm: 03 tòa nhà cao 33 tầng (ký hiệu CT1, CT2, CT3) và 01 tòa nhà cao 39 tầng (ký hiệu CT4) có 03 tầng hầm với: Tổng diện tích xây dựng khoảng 9.974m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 43,7%. Tổng diện tích sàn (bao gồm tầng hầm, kỹ thuật) khoảng 321.935m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn tầng nổi khoảng 275.189m<sup>2</sup> với: Tổng diện tích sàn tầng có chức năng sảnh,

thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng khoảng 29.923,5m<sup>2</sup> được bố trí tại các tầng 1, 2, 3 của các tòa nhà (trong đó có tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ khoảng 24.274m<sup>2</sup>, tổng diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng khoảng 1.660m<sup>2</sup>); Tổng diện tích sàn tầng căn hộ khoảng 236.589m<sup>2</sup> (trong đó có tổng diện tích căn hộ khoảng 164.110m<sup>2</sup>). Dân số khoảng 4.656 người.

(Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí 01 tòa nhà cao tầng để thực hiện xây dựng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo cơ chế được Thường trực Thành ủy thông qua tại Thông báo số 263-TB/TU ngày 23/6/2016 của Thành ủy Hà Nội)

4. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số khoảng 2.058 căn hộ chung cư.

5. Khu vực để xe: Được bố trí tại các tầng hầm nhà chung cư trong Dự án. Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ chỗ để xe cho cư dân của Dự án và đáp ứng nhu cầu đỗ xe khu vực xung quanh theo đúng quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định hiện hành.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Tại lô đất 5.B3 thuộc khu tái định cư phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại xã Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh.

7. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 22.829m<sup>2</sup>.

8. Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.991 tỷ đồng. Nguồn vốn: Sử dụng vốn thuộc sở hữu của Nhà đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án (dự kiến):

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Trong Quý IV/2016.

- Giai đoạn xây dựng: Quý IV/2016 đến Quý IV/2019.

10. Phương thức và thời hạn sử dụng đất: Phương thức, thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định hiện hành về nghĩa vụ tài chính trong quá trình thực hiện dự án.

11. Phương án quản lý, vận hành, khai thác sản phẩm:

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác sản phẩm theo quy định hiện hành. Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Nhà đầu tư được ưu đãi đầu tư theo quy định và làm các thủ tục ưu đãi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 3.** Trách nhiệm chủ yếu của Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan:

1. Trách nhiệm chủ yếu của Nhà đầu tư:

Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư đề nghị quyết định chủ trương đầu tư.

Quan tâm đến việc đầu tư các công trình phúc lợi xã hội và tạo công ăn việc làm cho nhân dân địa phương.

Chủ động liên hệ với các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục của Dự án về chuyên ngành (đất đai, xây dựng, môi trường...). Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Chủ động liên hệ với Sở Xây dựng để thống nhất, xác định cụ thể: vị trí bố trí 01 tòa nhà cao tầng để thực hiện xây dựng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo cơ chế được Thường trực Thành ủy thông qua tại Thông báo số 263-TB/TU ngày 23/6/2016 của Thành ủy Hà Nội, phương án tổ chức thực hiện tái định cư cho các đối tượng thuộc diện tái định cư tại tòa nhà trên, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

Tập trung tổ chức nghiên cứu lập và thực hiện dự án đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng với khu vực lân cận, tuân thủ nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định về quản lý đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành (trong đó phải khẩn trương, tập trung thực hiện để sớm hoàn thành tòa nhà cao tầng phục vụ tái định cư nêu trên). Các công trình của Dự án cần thiết kế theo hướng hiện đại, đảm bảo không gian xanh, thân thiện với môi trường; tuân thủ các quy định, quy chuẩn về an toàn phòng cháy chữa cháy, quy chuẩn, tiêu chuẩn về an toàn động đất. Lưu ý hoàn thiện hồ sơ dự án theo đề nghị của các Sở, Ngành tại các văn bản tham gia ý kiến và của các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương thực hiện tốt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng trong khu vực Dự án, đảm bảo sự đồng thuận, tránh xảy ra khiếu kiện.

Bố trí vốn thuộc sở hữu của mình tham gia thực hiện Dự án theo luật định. Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức. Không được chuyển đơn vị khác thực hiện Dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Làm việc với Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn và đơn vị liên quan để xác định suất đầu tư hạ tầng và nộp tiền suất đầu tư hạ tầng đối với ô đất thực hiện Dự án theo quy định.

Đảm bảo thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án về việc phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật có liên quan.

Lập phương án quản lý, sử dụng và khai thác vận hành công trình tuân thủ quy định của Bộ Xây dựng và Thành phố về quản lý nhà chung cư, trong đó cần xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng để làm cơ sở quản lý, vận hành sau đầu tư và đưa vào hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Xây dựng quy trình bảo trì công trình và thực hiện việc bảo



hành, bảo trì theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình. Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, điện sinh hoạt, vệ sinh môi trường, chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh cho đến khi hoàn thành đầu tư xây dựng, chuyển giao cho người dân, các cơ quan chức năng của Thành phố quản lý theo quy định.

Triển khai công tác, giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

## 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

### a. Sở Xây dựng:

Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư lập phương án tổ chức quản lý, vận hành khai thác sản phẩm, xác định xác định rõ diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng và các nội dung liên quan đến huy động vốn, giao dịch, mua bán về nhà ở theo quy định của pháp luật; Xác định nghĩa vụ thực hiện phát triển nhà ở xã hội của Nhà đầu tư theo quy định; Giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, các công trình phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn chống động đất, bố trí diện tích dịch vụ công cộng (nhà vệ sinh công cộng ...) và tăng diện tích cây xanh, tạo nên Khu nhà ở văn minh, hiện đại, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

Chủ trì, phối hợp với Nhà đầu tư để thống nhất, xác định cụ thể: vị trí 01 tòa nhà cao tầng để thực hiện xây dựng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo cơ chế được Thường trực Thành ủy thông qua tại Thông báo số 263-TB/TU ngày 23/6/2016 của Thành ủy Hà Nội, phương án tổ chức thực hiện tái định cư cho các đối tượng thuộc diện tái định cư tại tòa nhà trên, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

b. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn và các đơn vị có liên quan kiểm tra, xác định suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kinh phí Công ty TNHH Thăng Long hoàn trả ngân sách khi được giao đất và giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện theo quy định.

c. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, UBND huyện Đông Anh và các đơn vị liên quan kiểm tra, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến quản lý đất đai khi được Thành phố giao đất và giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện theo quy định.

d. Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy: Có trách nhiệm yêu cầu Chủ đầu tư phải hoàn thành các hạng mục về an toàn phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu đảm bảo chất lượng, hoạt động an toàn theo quy định trước khi đưa công trình vào vận hành khai thác sử dụng.

e. Cục Thuế thành phố Hà Nội: Đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án.

g. UBND huyện Đông Anh: Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến Dự án; phối hợp chặt chẽ với Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm

bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào dự án và tuân thủ pháp luật.

h. Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn: Phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan xác định suất đầu tư hạ tầng phải nộp tại ô đất thực hiện Dự án, báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật liên quan.

i. Các Sở, Ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư và kiểm tra, giải quyết các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố.

**Điều 4.** Thời hạn hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư: Theo quy định hiện hành của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Giám đốc Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn; Công ty TNHH Thăng Long; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VP UBND TP;
- + CVP, PCV Phạm Văn Chiến;
- + ĐT, TH;
- Lưu: VT, KH&ĐT (02).

3848(20)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung