

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Bình Định, ngày tháng năm 2021

V/v có ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I-Tower Quy Nhơn

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành tại Văn bản số 31/2021/CV-ĐT ngày 27/4/2021 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và căn hộ I-Tower Quy Nhơn đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, đính kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án gồm:

1. Hồ sơ, giấy tờ liên quan:

a) Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 134115 ngày 24/4/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công:

- Văn bản số 340/HĐXD-QLDA của Cục QL Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng ngày 29/06/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án: Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I-Tower Quy Nhơn tại Đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Nghị quyết số 08/2021/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành ngày 25/03/2021 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 07/2021/QĐ/ĐT ngày 25/3/2021 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành ngày 25/3/2021 về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật (kèm theo hồ sơ bản vẽ).

- Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 02/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

- Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD ngày 25/9/2020 nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công tường vây D600;

- Biên bản nghiệm thu số 02/HTGD ngày 28/4/2021 nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công cọc khoan nhồi đại trà và móng.

c) Giấy tờ về bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai:

- Văn bản số 36/2021/CV-HDBĐĐ ngày 27/4/2021 của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) về việc phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai – Dự án I- Tower Quy Nhơn.

2. Thực tế thi công công trình:

Đến thời điểm kiểm tra, chủ đầu tư đã thi công xây dựng, cụ thể: Thi công xong phần cọc nhồi, móng, tường vây (cao độ đến mặt đất tự nhiên), bể nước PCCC + nước sinh hoạt, bể xử lý nước thải, sàn của hầm tầng 02.

3. Ý kiến:

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý và thực tế thực hiện dự án nêu trên; căn cứ quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, các quy định khác có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I-Tower Quy Nhơn do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư, đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

4. Nội dung khác:

Đề nghị Chủ đầu tư lưu ý một số nội dung sau:

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê mua nhà ở, 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; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (hạng mục dự án) đó; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu, gửi Sở Công thương thẩm định theo quy định trước khi ký hợp đồng chính thức với người mua căn hộ;

- Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I-Tower Quy Nhơn chưa được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu

tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có ý kiến thống nhất của UBND tỉnh và hướng dẫn cụ thể của Sở Xây dựng;

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp;

- Chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Lập phương án quản lý sử dụng và khai thác vận hành công trình theo quy định của Bộ Xây dựng và của tỉnh; xác định rõ diện tích sinh hoạt cộng đồng, sở hữu chung, sở hữu riêng, diện tích bố trí để xe ... để làm cơ sở tính kinh phí bảo trì, quản lý khai thác vận hành sau đầu tư và đưa vào nội dung của hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- Sở Công thương;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn