

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 253/SXD-QLN

V/v huy động vốn theo hình thức bán
nhà ở hình thành trong tương lai tại dự
án Chung cư Bicons Tower

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

Bình Dương, ngày 13 tháng 7 năm 2018

Kính gửi: Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 65/CV-SGD ngày 13/6/2018 của Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xin xác nhận đủ điều kiện để bán hàng đối với Chung cư Bicons Tower tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ Công ty cung cấp và khảo sát thực tế tiến độ triển khai đầu tư xây dựng tại dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Chung cư Bicons Tower thuộc dự án Trung tâm thương mại Bình Dương Square.
- Địa chỉ: phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương.
- Quy mô dự án: công trình chung cư gồm 02 tầng hầm và 19 tầng nổi, với 294 căn hộ.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

- Công văn số 1437/UBND-SX ngày 01/6/2009 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư thương mại Chợ Đình;
- Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 18/01/2010 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ Đình, tại phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 3838/QĐ-UBND ngày 06/12/2010 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ Đình, tại phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng khu dân cư thương mại Chợ Đình quy mô 30.737,1m², tại phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Công văn số 3563/UBND-KTN ngày 04/12/2012 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch Trung tâm thương mại Bình Dương Square;

- Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Bình Dương Square, tại phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Công văn số 366/TC-QC ngày 21/10/2016 của Bộ Tổng tham mưu Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tầng không công trình xây dựng;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 572/TĐ-PCCC-P2 ngày 31/8/2017;

- Công văn số 2906/SXD-QLXD ngày 25/9/2017 v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Bicons Tower;

- Quyết định số 80/QĐ.Cty ngày 10/10/2017 của Công ty Bicons về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Bicons Tower;

- Quyết định số 81/QĐ.Cty ngày 18/10/2017 của Công ty Bicons về việc phê duyệt thiết kế thi công công trình Bicons Tower;

- Công văn số 5507/UBND-KTN ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bicons Tower (thuộc dự án Trung tâm thương mại Bình Dương Square)

- Giấy phép xây dựng số 3976/GPXD ngày 04/12/2017;

- Công văn số 3961/SXD-QLXD ngày 04/12/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng Bicons Tower;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CB887075 do UBND tỉnh Bình Dương (TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường) cấp ngày 28/3/2016;

- Biên bản số 01/GĐ/HMM/2018 ngày 12/6/2018 về nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, hạng mục: kết cấu móng công trình.

- Biên bản bàn giao mạng lưới cấp nước cho Công ty TNHH MTV cấp thoát nước môi trường Bình Dương ngày 14/4/2011 khai thác, quản lý; Biên bản bàn giao hệ thống chiếu sáng cho Phòng Quản lý đô thị Thủ Dầu Một ngày 20/3/2014; Biên bản bàn giao hệ thống cấp điện sinh hoạt; Hợp đồng nguyên tắc dịch vụ thoát nước (đầu nổi nước thải) ngày 11/01/2016 giữa Công ty Bicons và Công ty TNHH MTV cấp thoát nước môi trường Bình Dương.

3. Về đất đai

Ngày 28/3/2016, Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CB887075 cho Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương. Diện tích: 2.507m². Mục đích sử dụng: đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Về tiến độ đầu tư xây dựng

Ngày 21/6/2018, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình tại dự án. Qua khảo sát hiện trạng dự án, ghi nhận chủ đầu tư đã đầu tư các công trình như sau:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu phần móng, hoàn thành tầng hầm 2 và đang xây dựng tầng hầm 1.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh: hệ thống giao thông đối ngoại kết nối ra đường Phú Lợi đã được đầu tư đồng bộ (mặt đường trải nhựa; vỉa hè, bố trí cây xanh, hệ thống điện chiếu sáng công cộng). Hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp nước, hệ thống thoát nước mưa đã đầu tư, bàn giao cho địa phương quản lý. Hệ thống thu gom xử lý nước thải sinh hoạt được thu gom đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải Nam Bình Dương (nhà máy xử lý nước thải Thủ Dầu Một).

5. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Theo Văn bản số 65/CV-SGD ngày 13/6/2018 của Công ty: cam kết không có thế chấp nhà ở tại Chung cư Bicons Tower cho Ngân hàng.

6. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại 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; Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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: Chung cư Bicons Tower (294 căn hộ) do Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

7. Trách nhiệm của Công ty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương

- 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 (*quy định tại Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*).

- 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 (*quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*).

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng 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 (quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo cam kết tiến độ của Chủ đầu tư đã được phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc huy động vốn từ tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với công trình Chung cư Bicons Tower tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCT UBND tỉnh – Trần Thanh Liêm (b/c);
- UBND TP.Thủ Dầu Một (để biết);
- GD, các PGD SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, Ttra Sở, P.QLN.



Nguyễn Thị Thanh Hảo