UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 8868 /SXD-QLN V/v nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp tại đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	*Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2022*

Kính gửi: Công ty TNHH Thủ đô II

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 18/2022/DAPH-TĐII ngày 18/10/2022 và văn bản số 21/2022/DAPH-TĐII ngày 22/11/2022 của Công ty TNHH Thủ đô II về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp tại đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; các văn bản pháp luật khác có liên quan; hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại văn bản số 238/BXD-QLN ngày 07/10/2019. Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, bổ sung, sau khi kiểm tra hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nhà ở hình thành trong tương lai tại Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp tại đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(Tổng số 334 căn chung cư, được xác định theo văn bản số 668/HĐXD-QLKT ngày 17/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng; văn bản số 18/2022/DAPH-TĐII ngày 20/10/2022 của chủ đầu tư)* do Công ty TNHH Thủ đô II thực hiện phù hợp quy định về 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư dự án trước khi kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trước khi Chủ đầu tư ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án nêu trên, Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật chịu trách nhiệm thực hiện những nội dung sau:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Xây dựng, Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đầu tư, Đất đai, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Công ty TNHH Thủ đô II đang thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng thế chấp số 277.2019/HĐTC ngày 15/01/2019. Ngày 22/11/2022 Công ty TNHH Thủ đô II có văn bản số

Scanned with CamScanner

21/2022/DAPH-TĐII gửi kèm theo văn bản số 112/2022/CV-OCBLONGBIEN ngày 21/11/2022 của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long (bên nhận thế chấp, cam kết Ngân hàng sẽ ký biên bản thống nhất nhất với bên mua nhà tại dự án khi bên mua nhà ký hợp đồng mua nhà tại dự án và thực hiện giải chấp theo quy định); Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện cam kết tại văn bản số 21/2022/DAPH-TĐII; văn bản số 112/2022/CV-OCBLONGBIEN ngày 21/11/2022 của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long và quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Phải được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định pháp luật cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua nhà khi ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Điều 56 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư được quy định tại Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014, Khoản 1, Điều 36 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; thông báo số Tài khoản cho Sở Xây dựng.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Xây dựng, Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đầu tư, Đất đai, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 8, Khoản 7 Điều 22, Khoản 2 Điều 54 và Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014; thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư theo Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của UBND thành phố Hà Nội.

- Ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng theo quy định; sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; 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; trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở với tổ chức, cá nhân nước nước ngoài thì chủ đầu tư chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 159, Điều 160 và Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 74, 75 và Điều 76 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Khoản 22, 23, 24 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP; Điều 29 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ

Scanned with CamScanner

Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng; đảm bảo PCCC đối với công trình theo quy định; 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.

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thỏa thuận phương án đánh số, gắn biển số nhà và biển chỉ dẫn công cộng đối với công trình theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

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 trong hồ sơ gửi kèm theo văn bản số 18/2022/DAPH-TĐII ngày 18/10/2022 và văn bản số 21/2022/DAPH-TĐII ngày 22/11/2022.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH Thủ đô II biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở; (để b/cáo)
- Văn phòng Sở; (để đăng Website)
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (ATN, 09b)

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Mạc Đình Minh

Scanned with CamScanner