

Số 1285/SXD-QLHT

Quảng Nam, ngày 15 tháng 8 năm 2019

Về việc xem xét các hình thức huy động vốn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư thị trấn Núi Thành (giai đoạn 2), thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành

Kính gửi: Công ty TNHH MTV An An Hòa

Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam nhận Tờ trình số 18/TTr-AAH ngày 14/8/2019 của Công ty TNHH MTV An An Hòa về việc xem xét các hình thức huy động vốn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư thị trấn Núi Thành (giai đoạn 2), thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành. Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam có ý kiến như sau:

- Khu dân cư thị trấn Núi Thành (giai đoạn 2), thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 252/UBND-KTN ngày 16/01/2017, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 4535/UBND-KTN ngày 02/8/2019. Dự án này chủ đầu tư được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Sau khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Sở Xây dựng thông tin xác nhận dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng, giao dịch để các tổ chức, cá nhân được biết theo quy định pháp luật nhà ở, pháp luật đất đai.

- Về hình thức huy động vốn theo quy định pháp luật nhà ở (Điều 69 Luật Nhà ở) thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở được huy động qua các hình thức:

- (1) *Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.*
- (2) *Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.*
- (3) *Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.*
- (4) *Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.*

- Dự án này không thuộc trường hợp huy động vốn theo Khoản (3) nêu trên. Trường hợp chủ đầu tư đầu tư xây dựng nhà ở sau khi dự án đã hoàn thiện hạ tầng thì được huy động vốn theo khoản (3) nêu trên nhưng phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Tổ chức nghiệm thu, quyết toán, bàn giao cho địa phương quản lý, vận hành sau đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định của UBND tỉnh ban hành.

+ Thực hiện bảo trì, bảo hành theo quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.

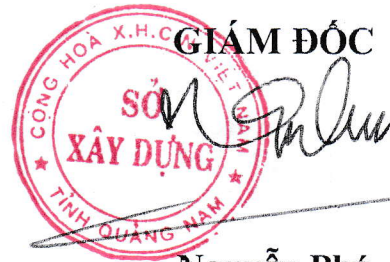
+ Chỉ được chuyển quyền sử dụng đất cho người nước ngoài (nếu có) khi được cấp thẩm quyền cho phép theo quy định.

Các văn bản hướng dẫn liên quan đến quy định pháp luật về hình thức huy động vốn, điều kiện huy động vốn dự án nhà ở (văn bản số 476/SXD-QLHT ngày 26/5/2017, số 473/SXD-QLHT ngày 27/4/2018, số 384/SXD-QLHT ngày ngày 25/3/2019 được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng tại địa chỉ sxd.quangnam.gov.vn để các tổ chức, cá nhân được biết. Sở Xây dựng báo đề quý Công ty để xem xét việc huy động vốn đối với dự án này, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật liên quan.../.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lưu Vt, QLHT. Kh4

(E:\KHUONG\BAO CAO\BAO CAO 2019\cong van gui cong ty Phạm Minh Gia-Khu dân cư chợ trạm.doc)



Nguyễn Phú

Thư BPGS EMS Fax Đưa tay

TỜ TRÌNH

Thẩm định Thiết kế cơ sở Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Quang (Khu số 3)

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 7120/UBND-KTN ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Quang (Khu số 3), xã Tam Quang, huyện Núi Thành, Quảng Nam.

Công ty TNHH MTV An An Hòa kính trình Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thẩm định, phê duyệt hồ sơ Thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Quang (Khu số 3) với các nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Quang (Khu số 3).
2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV An An Hòa.
 - 2.1. Địa chỉ: Thôn Nam Sơn, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
3. Địa điểm xây dựng: xã Tam Quang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
4. Nguồn vốn đầu tư: Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư theo quy định.
5. Thời gian thực hiện: Từ năm 2019.
6. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.
 - 6.1. Tiêu chuẩn khảo sát, thí nghiệm

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
1	Quy trình khảo sát đường ô tô	22 TCN 263-2000
2	Khảo sát cho xây dựng - Nguyên tắc cơ bản	TCVN 4419:1987
3	Quy trình đo vẽ bản đồ địa hình và đo đạc theo lưới trắc địa bằng công nghệ GPS của Tổng cục địa chính.	96 TCN 43-90
4	Quy trình khoan thăm dò địa chất	22 TCN 259-2000
5	Khảo sát kỹ thuật phục vụ cho thiết kế và thi công móng cọc	20 TCN 160-87
6	Quy trình khảo sát địa chất công trình và thiết kế biện pháp ổn định nền đường vùng có hoạt động trượt, sụt lở	22 TCN 171-1987
7	Quy trình thử nghiệm và xác định modul đàn hồi chung của áo đường bằng cần Benkelman	TCVN 8867-2011
8	Tiêu chuẩn kỹ thuật đo và xử lý số liệu GPS trong trắc địa công trình	TCXDVN 364: 2006
9	Quy trình khảo sát đường ô tô trên nền đất yếu	22 TCN 262-2000
10	Quy trình thí nghiệm xuyên tĩnh (GPT và CPTU)	22 TCN 320-2004
11	Quy trình khảo sát công trình đường thủy	22 TCN 260-2000
12	Công tác trắc địa trong xây dựng-Yêu cầu chung	TCXDVN 309-2004
13	Phân cấp kỹ thuật đường sông nội địa	TCVN 5664-92
14	Địa chất thủy văn - thuật ngữ và định nghĩa	TCVN 4119:1985
15	Đất xây dựng - phân loại	TCVN 5747: 1993

6.2. Tiêu chuẩn thiết kế

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
1	Đường đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế	TCXDVN 104-2007
2	Đường ô tô - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 4054-05
3	Quy trình thiết kế áo đường cứng	22TCN 223-95
4	Quy trình thiết kế áo đường mềm	22 TCN 211-06
5	Tiêu chuẩn thiết kế cầu	22 TCN 272-05
6	Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô (phần nút giao thông)	22 TCN 273-01
7	Quy trình thiết kế cầu công theo trạng thái giới hạn (áp dụng cho thiết kế công trên đường ô tô)	22 TCN 18-79
8	Tính toán đặc trưng dòng chảy lũ	22 TCN 220-95
9	Vải địa kỹ thuật trong xây dựng nền đường đắp	22 TCN 248-98

	trên nền đất yếu Vải địa kỹ thuật - phương pháp thử	TCVN 8871-1÷6:2011
10	Qui chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2012
11	Quy trình thiết kế cầu công theo trạng thái giới hạn (áp dụng cho thiết kế công trên đường ô tô)	22 TCN 18-79
12	Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 7957: 2008.
13	Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng	
14	Cọc khoan nhồi - Thiết kế, thi công và nghiệm thu	TCXDVN 326-2004
15	Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế	TCXDVN 205-98
16	QT thiết lập tổ chức xây dựng và TK thi công	TCVN 4252-88
17	Tiêu chuẩn thiết kế kết cấu bê tông và BTCT	TCXDVN 356-2005
18	Qui chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2012



7. Tổ chức tư vấn khảo sát: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 475.

8. Tổ chức tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty CP tư vấn Long Hoàng Tiến.

8. Các nội dung khác liên quan:

- Mục tiêu đầu tư xây dựng:

+ Từng bước hoàn thiện hạ tầng dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Tam Quang (khu số 3).

+ Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

- Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư gồm các hạng mục giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện.

- Diện tích sử dụng đất: 16.28 ha.

II. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BÁO CÁO

- Các văn bản pháp lý, tài liệu liên quan:

+ Bản sao các Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng;

+ Bản sao hồ sơ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì khảo sát, thiết kế xây dựng công trình;

+ Tài liệu liên quan đến quy hoạch khu đất được cấp có thẩm quyền cung cấp: Chỉ giới đường đỏ/Giấy phép quy hoạch/Quy hoạch tổng mặt bằng/Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

+ Văn bản góp ý về phòng chống cháy nổ của Cơ quan cảnh sát PCCC;

+ Báo cáo đánh giá tác động môi trường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trường hợp dự án phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường);

+ Các văn bản thông tin kỹ thuật chuyên ngành được cấp có thẩm quyền cung cấp: Thông tin, số liệu hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thông tin nguồn cấp nước; Thông tin về khả năng cung cấp điện, nguồn vốn đầu tư hệ thống đường dây trung áp và trạm biến thế; Thông tin về đầu nối hệ thống thoát nước; ...

- Hồ sơ khảo sát, thiết kế, dự toán.

+ Hồ sơ khảo sát xây dựng

+ Dự toán

+ Bản vẽ và thuyết minh

- Hồ sơ năng lực của các nhà thầu tư vấn.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT.



GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC
Lê Thị Nghĩa