SAO Y; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
16/11/2023; 14:51:03 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5399 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 15 tháng 11 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;

Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ việt nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Xét Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở cao tầng - Phân khu số 11A tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ kèm theo do Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè nộp ngày 09 tháng 3 năm 2022, hoàn thiện hồ sơ ngày 06 tháng 6 năm 2023;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 207/BC-SKHĐT ngày 26 tháng 7 năm 2023 về kết quả thẩm định quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng - Phân khu số 11A tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, như sau:

1. Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC NHÀ BÈ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0314784771, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2017, thay đổi lần thứ 8 ngày 16 tháng 11 năm 2021 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; địa chỉ trụ sở: P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 Đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LEE KECK MENG; sinh ngày: 19 tháng 10 năm 1977; quốc tịch: Malaysia; Hộ chiếu số K54994659 cấp ngày 04 tháng 02 năm 2022 tại Malaysia; địa chỉ thường trú: 330 D Jalan Stutong Baru, Lorong Stutong Baru 4, 93350 Kuching Sarawalk, Malaysia; địa chỉ liên lạc: Saigon Centre, Tòa 2, 67 Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tên dự án: Khu nhà ở cao tầng – Phân khu số 11A.

3. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành VSIC	Mã ngành theo CPC
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản là các sản phẩm căn hộ chung cư và thương mại dịch vụ trong khu nhà ở chung cư cao tầng.	6810	

4. Quy mô dự án

4.1. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Đầu tư xây dựng khu nhà ở trên khu đất có diện tích 12.815,2 m^2 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 12.815,2 m^2, trong đó:

+ Diện tích đất xây dựng chung cư: 9.753,8 m^2

- Mật độ xây dựng (trên diện tích đất xây dựng chung cư): 35%

- Hệ số sử dụng đất (trên diện tích đất xây dựng chung cư): 6,5 (sàn căn hộ 5, sàn thương mại 1,5)

- Tầng cao xây dựng tối đa: 25 tầng.

(Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc khác của dự án được xác định theo Công văn số 1891/SQHKT-QHKV1 ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc)

4.2. Về các nội dung liên quan đến nhà ở

4.2.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

- Loại hình nhà ở: căn hộ chung cư.

- Phân khúc nhà ở: Nhà ở thương mại.

- Hình thức kinh doanh: bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định pháp luật.

(Số lượng căn hộ sẽ được xác định cụ thể ở bước thiết kế cơ sở, đảm bảo chỉ tiêu quy mô dân số được phê duyệt tại Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và được thẩm định tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng)

4.2.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định và nghĩa vụ thực hiện nhà ở xã hội quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

4.2.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

- Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh công cộng, vườn hoa nhóm ở, tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng; đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì và liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành để thống nhất phương án bàn giao, tiếp nhận, quản lý, duy tu bảo dưỡng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh dự án (nếu có): Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn thành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật.

- Đối với hạ tầng xã hội của dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn việc bố trí các hạng mục công trình công cộng (hạng mục sinh hoạt cộng đồng, nhà giữ trẻ, trường mầm non...) nằm trong khối đế chung cư đảm bảo diện tích phù hợp tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để thống nhất phương án quản lý, vận hành, bảo trì đối với các công trình nêu trên sau khi hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng.

5. Vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư dự án: 1.487.000.000.000 *(Một ngàn bốn trăm tám mươi bảy tỷ)* đồng Việt Nam.

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn Chủ sở hữu góp để thực hiện dự án: 297.400.000.000 *(Hai trăm chín mươi bảy tỷ bốn trăm triệu)* đồng Việt Nam, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động hợp pháp: 1.189.600.000.000 *(Một ngàn một trăm tám mươi chín tỷ sáu trăm triệu)* đồng Việt Nam, chiếm 80% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Nhà đầu tư đến ngày 25 tháng 11 năm 2065.

7. Địa điểm thực hiện dự án: khu đất thuộc số thửa 69-70, Tờ bản đồ số 27, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

8. Tiến độ thực hiện dự án

8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

a) Vốn góp

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè	297.400.000.000		20	Bằng tiền mặt: 202.400.000.000 VNĐ Bằng quyền sử dụng đất: Lô đất tại phân khu số 11A – trị giá : 95.000.000.000 VNĐ	Trong vòng 03 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư

b) Vốn huy động hợp pháp: 1.189.600.000.000 *(Một ngàn một trăm tám mươi chín tỷ sáu trăm triệu)* đồng Việt Nam, với tiến độ như sau:

- Ký hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư hoặc phát hành trái phiếu theo đúng quy định của pháp luật: tùy thuộc vào tình hình triển khai dự án thực tế.

- Huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam: thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư (nếu có): không

8.2 Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản: trong vòng 48 tháng kể từ ngày được Cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Tiến độ hoàn công đưa công trình vào hoạt động: trong vòng 60 tháng kể từ ngày được Cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

9. Công nghệ áp dụng: theo quy định.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: theo quy định Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và quy định của các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu: theo quy định Luật Thuế Xuất khẩu, Thuế Nhập khẩu và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: theo quy định Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

4. Các hình thức hỗ trợ đầu tư (nếu có): theo quy định.

Điều 3. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Chỉ được triển khai hoạt động đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện và/hoặc được cấp Giấy phép/Giấy chứng nhận/Chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận...theo quy định pháp luật hiện hành; chấp hành quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký.

2. Chịu trách nhiệm xác định tổng vốn đầu tư dự án theo đúng quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của số liệu cung cấp và hiệu quả đầu tư dự án.

3. Chịu trách nhiệm toàn diện về các thông tin cung cấp; việc quản lý vốn chủ sở hữu đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn vay theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc thực hiện đầu tư dự án theo đúng tiến độ. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đảm bảo năng lực huy động đủ vốn đầu tư cho dự án, Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét dừng và thu hồi dự án đầu tư theo quy định.

4. Thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ

sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định nghĩa vụ thực hiện nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

6. Có trách nhiệm hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục có liên quan khác theo đúng quy định pháp luật đất đai, đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án.

7. Chịu trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để được hướng dẫn thủ tục đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Nhà Bè theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

8. Tuân thủ các điều kiện, thủ tục và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; phải đáp ứng đầy đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án.

9. Chịu trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính để để thực hiện các thủ tục điều chỉnh mục đích sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo đúng quy định tại Luật Đất đai, các Nghị định hướng dẫn và các quy định pháp luật có liên quan.

10. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp, sử dụng đất đúng mục đích theo quy định pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

11. Chịu trách nhiệm đầu tư đồng bộ dự án theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; có trách nhiệm tổ chức, triển khai thực hiện, quản lý dự án theo đúng quy định pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư.

12. Có trách nhiệm bàn giao diện tích rạch cảnh quan, đất giao thông cho cơ quan Nhà nước quản lý sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo thiết kế và theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 6254/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

13. Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 5459/SGTVT-KH ngày 06 tháng 6 năm 2022 và đúng các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 619/2023/NB-PC ngày 05 tháng 6 năm 2023.

14. Đảm bảo các chỉ tiêu về đất dành cho giao thông, bãi đỗ xe theo quy định để đủ chỗ đỗ xe cho người dân sinh sống tại dự án và khách vãng lai (theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021). Sử dụng các khoảng lùi xây dựng để bố trí lối đi nội bộ, đỗ xe, tuyệt đối không để các loại xe dừng đỗ trên đường giao thông công cộng gây mất trật tự an toàn giao thông.

15. Chịu trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh công cộng, vườn hoa nhóm ở, tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng; đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì và liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành để thống nhất phương án bàn giao, tiếp nhận, quản lý, duy tu bảo dưỡng theo quy định.

16. Bố trí đảm bảo diện tích để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án theo quy định pháp luật.

17. Chịu trách nhiệm đóng góp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành và ý kiến của cơ quan quản lý địa phương như nội dung đã cam kết tại Đề xuất dự án đầu tư.

18. Phải đảm bảo việc đánh giá tác động môi trường của dự án (nếu có) trước khi Cơ quan có thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

19. Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ trước khi thực hiện việc kinh doanh bất động sản tại địa điểm thực hiện dự án. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của Dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

20. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và cập nhật đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định tại Điều 71 Luật Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

21. Chịu trách nhiệm tổ chức, triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã đăng ký, quản lý dự án theo đúng quy định của pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, Nhà đầu tư sẽ bị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai.

22. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp, sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không giải quyết tranh chấp phát sinh (*nếu có*) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

23. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

24. Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

Điều 4. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

1. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè

- Thực hiện theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 745/TB-VP ngày 25 tháng 9 năm 2023, lập quy hoạch phân khu 1/2000 khu vực thực hiện dự án, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về pháp lý quy hoạch tại địa điểm thực hiện dự án; sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm đầu tư, việc phê duyệt.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, điện, cấp, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc ...*) theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống hạ tầng công cộng của khu vực nhằm đảm bảo giao thông cho cư dân của dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung có liên quan nêu tại Văn bản số 5459/SGTVT-KH ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Sở Giao thông vận tải.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai dự án và xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện dự án, việc chấp hành pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở của Nhà đầu tư và kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; thống nhất trong công tác quản lý, khai thác và bàn giao hạ tầng sau khi hoàn thành dự án theo các quy định pháp luật liên quan nhằm thuận lợi trong công tác tổ chức giao thông, phát huy hiệu quả khai thác và tránh tình trạng tranh chấp (nếu có) giữa các chủ đầu tư và dân cư trong khu vực.

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chịu trách nhiệm thẩm định pháp lý sử dụng đất; sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh khu nhà ở theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; các yêu cầu về môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung có liên quan nêu tại Công văn số 5459/SGTVT-KH ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Sở Giao thông vận tải.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế thành phố và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cùng các cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) từ việc rà soát, cập nhật điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định pháp luật.

- Chịu trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

3. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm điều tiết nhà ở xã hội (*nếu có*) theo đúng quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến nhà ở theo nội dung quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và sự phù hợp của dự án đầu tư đối với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tăng cường kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông của dự án theo quy hoạch được duyệt trước khi cấp phép xây dựng dự án nhà ở.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện việc kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư để đảm bảo việc xây dựng đúng quy hoạch, thiết kế quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phối hợp cùng các Sở, Ban, ngành, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật.

4. Sở Quy hoạch – Kiến trúc

- Chịu trách nhiệm về pháp lý quy hoạch và sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị tại địa điểm thực hiện dự án.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục trình Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để thực hiện đầu tư dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung có liên quan nêu tại Công văn số 5459/SGTVT-KH ngày 06 tháng 6 năm 2022, Sở Giao thông vận tải.

5. Sở Giao thông vận tải

- Chịu trách nhiệm đối với ý kiến thẩm định chuyên ngành đối với việc kết nối giao thông tại dự án, sự phù hợp của việc thực hiện dự án với quy hoạch, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị.

- Phối hợp với các Sở ngành có liên quan để hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các nội dung có liên quan để đảm bảo việc kết nối giao thông tại dự án với các trục đường chính đô thị và đảm bảo lưu thông của khu vực khi dự án đi vào hoạt động.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện việc đánh giá tác động giao thông, xây dựng phương án đấu nối giao thông, phương án bố trí bãi đỗ xe, đảm bảo các lối đi nội bộ bên trong, khoảng lùi xây dựng so với lộ giới và các nội dung có liên quan khác đảm bảo tình hình an toàn giao thông tại khu vực theo đúng quy định.

- Có ý kiến chuyên môn cụ thể trong bước phê duyệt tổng mặt bằng và bước thiết kế cơ sở đảm bảo quy mô đầu tư của dự án phù hợp với hạ tầng giao thông tại khu vực, tránh gây quá tải cho hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác, nội dung và kết quả thẩm định của hồ sơ trình duyệt đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (nếu có) theo đúng quy định của Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo tiến độ do nhà đầu tư đã đăng ký.

7. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị: thực hiện đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 745/TB-VP ngày 25 tháng 9 năm 2023, khi thực hiện quyết toán dự án Đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải theo hình thức hợp đồng BT, chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở ngành liên quan rà soát, cập nhật phát sinh nghĩa vụ tài chính (nếu có) của khu đất do điều chỉnh, thay đổi chỉ tiêu quy hoạch, hệ số sử dụng đất so với phương án sử dụng khi duyệt giá đất tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố

8. Trách nhiệm của các Sở ngành khác có liên quan:

Các Sở ngành có liên quan: căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị để hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đảm bảo việc thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng - Phân khu số 11A tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè theo đúng các nội dung đã quy định tại Quyết định này và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng Quyết định này và quy định hiện hành.

2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị các Sở ngành khác có liên quan và Công ty Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc; 01 (một) bản cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè; 01 (một) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Tài chính, Công an Thành phố;
- Cục Thống kê, Cục Thuế, Cục Hải quan;
- Bảo hiểm Xã hội;
- VPUB: CVP, PCVP/DA, ĐT;
- Phòng DA, ĐT;
- Lưu: VT, (DA-HN 2b). 18.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường