

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Hoà Bình, ngày tháng 7 năm 2023

V/v thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn tại xóm Kẽm, xã Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

Kính gửi: Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình.

(Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà 21 B5 KĐT Green Star, 234 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 83/CV-ARH ngày 27/6/2023 của Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình về việc đề nghị xem xét và phát hành thông báo công trình nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn đủ điều kiện kinh doanh dưới hình thức bán, cho thuê mua. Sau khi nghiên cứu tài liệu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các nội dung liên quan đến dự án

1.1. Thông tin dự án

Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình

- Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà 21 B5 KĐT Green Star, 234 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Địa điểm dự án: Tại xóm Kẽm, xã Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Diện tích đất thực hiện dự án: 659.702,2m².

1.2. Hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

a) Về chủ trương

- Giấy chứng nhận đầu tư số 14632118037 ngày 04/11/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 76/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 13/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Quyết định Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 34/QĐ-UBND ngày 16/06/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc

chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

b) Về quy hoạch

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đính chính Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

c) Giấy tờ về đất

- Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc thu hồi đất và cho Công ty Cổ phần ARCHIREENCO Hòa Bình thuê đất xây dựng Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Quyết định số 3335/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc cho phép Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn (giai đoạn 1).

- Quyết định số 2524/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc cho phép Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn (giai đoạn 2).

- Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc cho phép Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn (giai đoạn 3,4).

- Hợp đồng thuê đất số 33/HĐTĐ ngày 11/5/2011 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình và Công ty Cổ phần ARCHIREENCO Hòa Bình.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 668336 ngày 15/4/2011.

d) Về môi trường và Phòng cháy chữa cháy

- Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của “Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn” tại xã Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Giấy phép số 60/GP-UBND ngày 12/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước (điều chỉnh lần 1).

- Giấy phép số 62/GP-UBND ngày 12/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp Giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 359/TD-PCCC ngày 23/8/2016 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 74/TD-PCCC ngày 06/7/2018 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh.

Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 35a/TD-PCCC ngày 02/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh.

- Văn bản số 129/CAT-PC07 ngày 28/7/2022 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hòa Bình về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở khu nhà ở nhân viên và khu nhà làm việc nhân viên thuộc khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

đ) Thẩm định dự án

- Văn bản số 1592/SXD-QHKT ngày 01/9/2016 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án.

- Văn bản số 58/SXD-QHKT ngày 12/01/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (giai đoạn I) dự án.

- Văn bản số 2420/SXD-PTĐT&HTKT ngày 17/11/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (giai đoạn II) dự án.

- Văn bản số 3799/SXD-QLXD ngày 12/12/2019 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng một số hạng mục công trình thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Văn bản số 2823/SXD-QLXD ngày 01/9/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh mẫu nhà biệt thự cho 54 lô thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Văn bản số 3591/SXD-QLXD ngày 10/11/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh mẫu nhà biệt thự cho 54 lô thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Văn bản số 1946/SXD-QLXD ngày 15/6/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật - Giai đoạn 3, 4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn

- Văn bản số 2690/SXD-QLXD ngày 29/7/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Biệt thự mẫu thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

e) Về giấy phép xây dựng

Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng cho dự án như sau:

- Giấy phép xây dựng số 94/GPXD ngày 03/11/2017, cấp cho chủ đầu tư được xây dựng các hạng mục công trình thuộc giai đoạn I của dự án, bao gồm: Nhà đón tiếp, nhà điều hành, tuyến đường số 1 và số 5, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc.

- Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 15/12/2017 cho phép chủ đầu tư được thi công xây dựng 84 căn nhà biệt thự thuộc giai đoạn I của dự án.

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 18/01/2018, cho phép chủ đầu tư tiến hành xây dựng các hạng mục công trình thuộc giai đoạn II dự án gồm có Trung tâm thương mại - Ngân hàng, Nhà y tế, Biệt thự, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điện.

- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-SXD ngày 02/01/2020 cấp xây dựng công chào Nhà điều hành; Nhà hàng - Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Giấy phép xây dựng số 38/GPXD ngày 21/9/2021 cấp xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật - Giai đoạn 3,4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn.

- Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 23/5/2023 cấp xây dựng 265 căn thuộc giai đoạn 3,4; 01 căn thuộc giai đoạn 2 và 05 căn thuộc giai đoạn 1 của dự án.

g) Công tác nghiệm thu xây dựng

- Công tác nghiệm thu được thực hiện theo quy định về kết quả kiểm tra tại Báo cáo số 81/BC-TTKĐ ngày 26/7/2018 của Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng.

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu phần thô công trình thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn tại Công văn số 1977/SXD-QLXD ngày 06/8/2018 của Sở Xây dựng Hòa Bình.

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng tại Thông báo số 3224/TB-SXD ngày 08/10/2020 của Sở Xây dựng.

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu Giai đoạn I - Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn (gồm các hạng mục: Đường giao thông; cấp điện chiếu sáng; cấp thoát nước; bể nước PCCC; nhà đón tiếp; nhà điều hành; nhà hàng; nhà Biệt thự) tại Thông báo số 1870/TB-SXD ngày 10/6/2021.

- Công tác nghiệm thu được thực hiện theo quy định và kết quả kiểm tra tại Báo cáo số 245/BC-TTKĐ ngày 27/12/2022 của Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng - Sở Xây dựng Hòa Bình.

- Văn bản số 05/SXD-QLXD ngày 03/01/2023 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giai đoạn 3,4.

h) Các nội dung khác

- Thỏa thuận đấu nối điện ngày 11/9/2018 giữa Điện lực Lương Sơn với Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình.

- Nghị Quyết số 08/NQ-HĐQT-ARH ngày 15/02/2023 của Công ty Cổ phần ARCHIREENCO Hòa Bình Kết luận một số nội dung tại cuộc họp HĐQT Công ty Cổ phần ARCHIREENCO Hòa Bình

1.3. Về thế chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo nội dung Văn bản số 83/CV-ARH ngày 27/6/2023, Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình chưa ký kết hợp đồng mua bán Nhà ở hình thành trong tương lai; không thể chấp các nhà ở với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đối với các nhà ở theo danh sách kèm theo Công văn số 83/CV-ARH ngày 27/6/2023 của Công ty.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản: 271 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (*Có danh sách 271 thửa đất gửi kèm*).

Tuy nhiên, trước khi thực hiện bán bất động sản hình thành trong tương lai đề nghị Chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

a) Chỉ thực hiện việc bán bất động sản hình thành trong tương lai tại các vị trí được quy hoạch là đất ở và đã được giải phóng mặt bằng, giao đất và chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản xong phần hạ tầng kỹ thuật.

b) Hoàn thiện thủ tục bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của ngân hàng thương mại có đủ năng lực đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao bất động sản theo đúng tiến độ cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 56/2014/QH13 đồng thời gửi hợp đồng bảo lãnh về Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

c) Thực hiện việc mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 57, Điều 58, Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản số 56/2014/QH13; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

d) Đăng tải thông tin về dự án lên trang Web của Công ty theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đề Công ty Cổ phần Archi Reenco Hòa Bình biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS (H).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Tiến Lập

