ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 3975/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 5 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để đầu tư xây dựng dự án Olalani Rivesside Towers

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND thành phố quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 38/2013/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2013 của UBND thành phố về việc sửa đổi một số điều của Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 3342/QĐ-UBND ngày 18/5/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới chuyển quyền sử dụng, thuê và giao đất quản lý Dự án Olalani Rivesside Towers;

Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại dự án Olalani Rivesside Towers;

Căn cứ Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL:1/500 Dự án Olalani Rivesside Towers;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số: 32121000021 do UBND thành phố cấp chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 03 tháng 4 năm 2014;

Theo chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 10229/UBND-QLĐTh ngày 18/11/2013 về việc liên quan đến dự án Olalani Rivesside Towers của Công ty Mỹ Phúc và Công văn số 11042/UBND-QLĐTh ngày 11 tháng 12 năm 2013 về việc điều chỉnh quy hoạch dự án Olalani Rivesside Towers;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng tại Báo cáo số ..... BC-STNMT ngày ... tháng ... năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để thực hiện Dự án Olalani Rivesside Towers tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 81.458,0m^2; Trong đó: diện tích giao quyền sử dụng đất: 46.002m^2, bao gồm:

- Đất ở chia lô liền kề: 23.420,0m^2; thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

- Đất ở Biệt thự: 7.522,0m^2; thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

- Đất ở xây dựng chung cư cao cấp kết hợp Trung tâm thương mại và khách sạn cao tầng (từ 25 đến 30 tầng): 15.060,0m^2; thời hạn sử dụng đất: lâu dài;

- Diện tích đất giao thông và cây xanh: 35.456,0m^2 (đất công trình công cộng, không thu tiền sử dụng đất).

- Diện tích mặt nước thuê: 65.705,0m^2; thời hạn thuê đất: 50 năm

- Vị trí, ranh giới khu vực giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác lập tại bản vẽ kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị có liên quan:

1/ Giao Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, xác định giá đất của dự án theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trình UBND thành phố, trong đó cần xem xét đến việc Công ty Cổ phần Mỹ Phúc đã nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 25.500m^2 đất cơ sở sản xuất kinh doanh đã được cấp 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Giao Cục Thuế thành phố Đà Nẵng tính và thông báo tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc theo đúng quy định.

3/ Công ty Cổ phần Mỹ Phúc có trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí và lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Olalani Rivesside Towers theo đúng quy định của Nhà nước.

- Đối với phần diện tích đất giao thông và cây xanh: 35.456,0m^2 (theo Sơ đồ ranh giới đã được phê duyệt tại Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng), sau khi thi công xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho địa phương quản lý.

- Được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng theo đúng

quy định tại khoản [illegible] Điều [illegible] Nghị định số [illegible] ngày [illegible] của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và điểm c, khoản 5 Điều 11 của Thông tư liên tịch số 20/2013/[illegible] ngày [illegible]/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ.

4/ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Mỹ Phúc theo quy định.

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố lập thủ tục thu hồi 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại Dự án Olalani Rivesside Towers cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng thành phố, Cục Thuế thành phố, Chủ tịch UBND quận Sơn Trà, Chủ tịch UBND phường Nại Hiên Đông, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất một cấp thành phố, Trưởng ban Ban Quản lý Dự án công trình đường Bạch Đằng Đông, Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Đà Nẵng, Giám đốc Công ty Cổ phần Mỹ Phúc, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐTh.

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

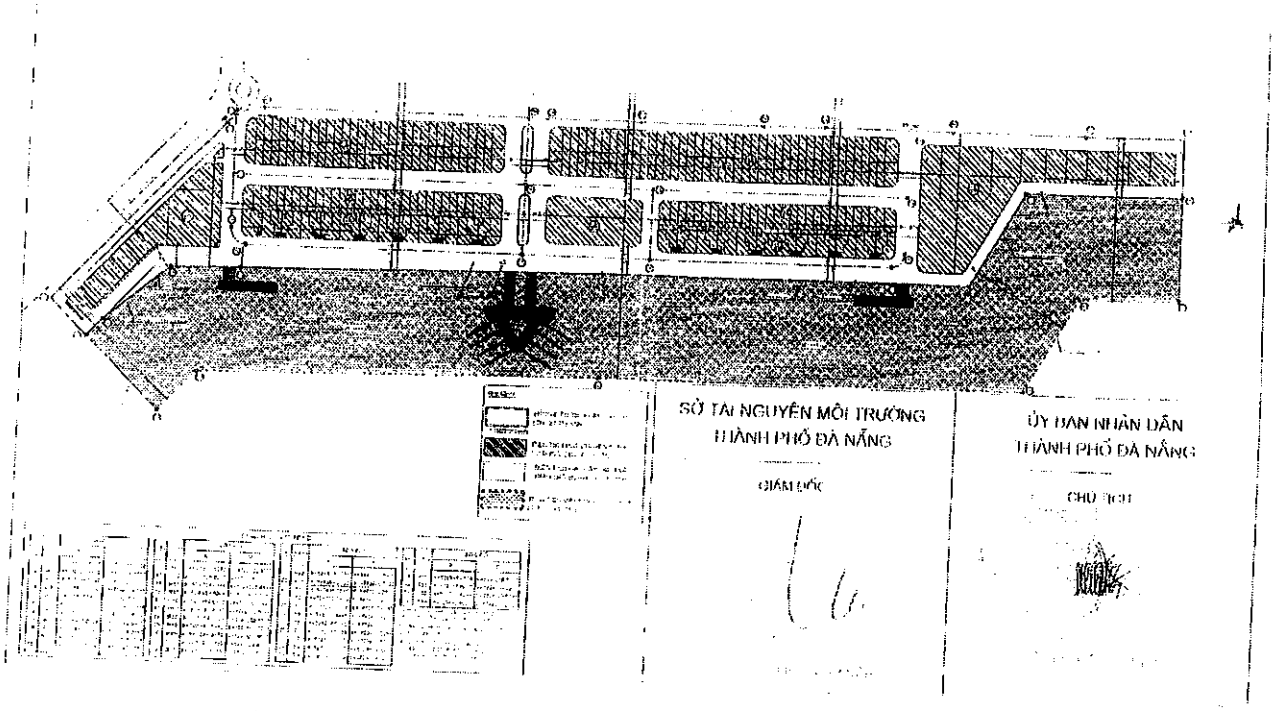
Nguyễn Ngọc Tuấn

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ RANH GIỚI THU HỒI ĐẤT, GIAO CHO CÔNG TY CỔ PHẦN MỸ PHÚC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN OLALANI RIVERSIDE TOWERS

DỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NẠI HIỂN ĐÔNG, QUẬN SƠN TRÀ, TP. ĐÀ NẴNG

(KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: [illegible]/QĐ-UBND NGÀY [illegible] THÁNG [illegible] NĂM 2014 CỦA CHỦ TỊCH UBND TP ĐÀ NẴNG)


SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 7890 /QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định giá đất ở tại dự án Olalani Riverside Towers cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc

CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 4 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc tại Công văn số 11/2015/CV-UB/PMC ngày 11/9/2015 và trên cơ sở ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 59/BC-STNMT ngày 21/01/2015 và ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 206/STC-GCS ngày 30/01/2015, Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố đã thống nhất ý kiến kết luận tại cuộc họp giao ban vào ngày 01 tháng 10 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định đơn giá đất ở để thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở 20.502 m^2 tại dự án Olalani Riverside Towers và để tính thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 25.500 m^2 tại dự án Olalani Riverside Towers cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc là: **7.808.000 đồng/m^2** (Bảy triệu, tám trăm lẻ tám ngàn đồng trên một mét vuông).

Điều 2. Phương pháp tính thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 25.500 m^2: Thu bổ sung khoản chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở là 7.808.000 đồng/m^2 trừ đi số tiền sử dụng đất mà Công ty Cổ phần Mỹ Phúc đã nộp trước đây theo đơn giá đất sản xuất kinh doanh *(đơn giá đất sản xuất kinh doanh bằng đơn giá 7.400.000 đồng/m^2 trừ đi lệ phí trước bạ, lý do: đơn giá 7.400.000 đồng/m^2 đã bao gồm 1% lệ phí trước bạ).*

Điều 3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất:

- Thông báo cho Công ty cổ phần Mỹ Phúc biết để liên hệ trực tiếp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố làm các thủ tục liên quan trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thực hiện.
- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện việc thu, nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 9661/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch UBND thành phố.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND quận Sơn Trà, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định này thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như điều 5;
- CT và các PCT UBND tp;
- Cục Thuế tp;
- Công ty CP Mỹ Phúc;
- Lưu VT, KTTH.

9

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Duy Khương

SAO Y
Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng
Thời gian ký: 15/04/2024 10:35:55 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 789 /QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 15 tháng 4 năm 2024*

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

(cấp lần đầu: ngày 23 tháng 10 năm 2008)
(điều chỉnh lần thứ 01: ngày 03 tháng 4 năm 2014)
(điều chỉnh lần thứ 02: ngày 15 tháng 4 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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 Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ 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 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ điểm 1, Mục III Thông báo số 599-TB/TU ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Thành ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại phiên họp ngày 29 tháng 3 năm 2024;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000021 chứng nhận lần đầu ngày 23/10/2008, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/4/2014 của UBND Thành phố Đà Nẵng;

Xét văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Mỹ Phúc nộp; hồ sơ bổ sung nộp ngày 05 tháng 01 năm 2024 (theo Công văn số 01/2024/CV-MPC ngày 04/01/2024, Công văn số 05/2024/CV-MPC ngày 21/2/2024 và Công văn số 06/2024/CV-MPC ngày 27/2/2024 của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 518/SKHĐT-ĐN ngày 07 tháng 3 năm 2024, Công văn số 727/SKHĐT-ĐN ngày 21 tháng 3 năm 2024, Công văn số 932/SKHĐT-ĐN ngày 05 tháng 4 năm 2024 và Công văn số 932/SKHĐT-ĐN ngày 05 tháng 4 năm 2024 và Công văn số 979/SKHĐT-ĐN ngày 09 tháng 4 năm 2024;

Căn cứ kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp UBND thành phố ngày 09 tháng 4 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án OLALANI RIVERSIDE TOWERS CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN MỸ PHÚC (*đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000021 chứng nhận lần đầu ngày 23/10/2008, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/4/2014*) với những nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **Công ty Cổ phần Mỹ Phúc**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400590339 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 14/11/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 09/01/2024.

Mã số thuế: 0400590339;

Địa chỉ trụ sở: 01 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;

Điện thoại: 0236.3890996

2. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN OLALANI RIVERSIDE TOWERS

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Khu chung cư cao cấp để bán và/hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà liền kề để bán và/hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng khu dịch vụ công cộng để kinh doanh khai thác hoặc cho thuê, bến đậu tàu thuyền và hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, cảnh quan đồng bộ cho

toàn dự án.

4. Quy mô dự án

a) Đầu tư xây dựng 03 tòa nhà chung cư, khoảng 1.430 căn:

- Tòa nhà 1 (B1-1): Diện tích đất: 5.241 m^2; Số tầng cao: 30 tầng; Số lượng căn hộ khoảng: 550 căn; Diện tích sàn xây dựng: 63.000 m^2; Diện tích sàn ở: 16.802,88 m^2.

- Tòa nhà 2 (B1-2): Diện tích đất: 4.636 m^2; Số tầng cao: 24 tầng; Số lượng căn hộ khoảng: 360 căn; Diện tích sàn xây dựng: 41.000 m^2; Diện tích sàn ở: 30.634,61 m^2.

- Tòa nhà 3 (B1-3): Diện tích đất: 5.567 m^2; Số tầng cao: 30 tầng; Số lượng căn hộ khoảng: 520 căn; Diện tích sàn xây dựng: 61.500 m^2; Diện tích sàn ở: 44.250 m^2.

* Căn hộ chung cư được đầu tư xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín (có phòng ngủ, phòng khách, khu bếp, khu tắm, khu vệ sinh riêng biệt), có phòng ở, phòng vệ sinh đáp ứng đầy đủ theo quy định tại mục 2.2.4.1; mục 2.2.4.2 QCVN 04:2019/BXD và khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

b) Đầu tư xây dựng Khu biệt thự và nhà phố với quy mô 200 căn, tổng diện tích sàn: 108.492,1 m^2, dự kiến như sau:

+ Biệt thự: Diện tích đất: 7.530 m^2; Số tầng cao: 03 tầng; Số lượng căn biệt thự: 20 căn.

+ Nhà phố: Diện tích đất: 21.886 m^2; Số tầng cao: 05 tầng; Số lượng căn nhà phố: 180 căn.

* Tổng cộng số căn (a) + (b): 1630 căn.

* Quy mô dân số: 3.990 người.

- Hình thức kinh doanh: để bán hoặc cho thuê, cho thuê mua

- Phân khúc: Cao, trung cấp, phù hợp với vị trí và quy mô của dự án.

Lưu ý: Nhà đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án với số lượng nhà ở thương mại (chung cư, nhà liền kề, biệt thự), diện tích nhà ở, tổng diện tích sàn, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, các hạng mục đầu tư xây dựng khác... theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo đúng theo Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố.

- Kế hoạch phát triển nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của dự án

+ Dự án đã được xác định trong Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025 (Kế hoạch số 7621/KH-UBND ngày 19/11/2020, được điều chỉnh, bổ sung theo Công văn số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2022, STT: 12).

+ Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của dự án: Dự án không thuộc trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch để bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở

xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.

- Về việc quản lý đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án (hạ tầng xã hội)

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án. Sau khi hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ngoài nhà thì nhà đầu tư có trách nhiệm đưa công trình vào sử dụng, bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo từng quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội trong nhà chung cư của tòa Chung cư thì nhà đầu tư có trách nhiệm đưa vào khai thác hoặc bàn giao cho Ban quản lý Chung cư theo đúng quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: 7.650.557.962.000 (*Bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng*), trong đó:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 1.530.111.592.400 (Một nghìn, năm trăm ba mươi tỷ, một trăm mười một triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm đồng), chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn huy động: 6.120.446.369.600 (Sáu nghìn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm đồng), chiếm 80% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày 23/10/2008.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Diện tích đất sử dụng cho dự án: 81.458 m^2 (bao gồm phần diện tích nhà nước giao quản lý và phần diện tích đã chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở).

- Diện tích thuê đất có mặt nước dự kiến: 6.366 m^2

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Giai đoạn 1: Từ năm 2008 đến 04/5/2019: Hoàn thiện hồ sơ pháp lý, các thủ tục cấp phép xây dựng, thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và nhà mẫu.

- Giai đoạn 2: Từ 05/5/2019 đến năm 2028. Trong đó:

+ Từ 05/5/2019 - 2023: Tạm dừng thực hiện dự án theo chủ trương tạm dừng thi công các dự án ven sông Hàn của Thành ủy Đà Nẵng tại Công văn số 3214/CV-TU ngày 04/5/2019 để phục vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông.

+ Từ năm 2023 đến năm 2028: Hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án và đầu tư xây dựng biệt thự, nhà phố liền kề, 03 khu chung cư, bến đậu tàu thuyền và các khu dịch vụ, tiện ích đi kèm.

9. Ưu đãi, hỗ trợ và điều kiện áp dụng: Không

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Thực hiện các thủ tục về: quy hoạch, xây dựng, đất đai, đầu tư, môi trường,... theo đúng quy định tại Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai dự án.

- Thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp Dự án bán nhà ở thương mại cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài phải lấy ý kiến Bộ Quốc phòng theo đúng quy định; về độ cao tĩnh không xây dựng công trình thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Có trách nhiệm triển khai đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; đồng thời bàn giao, đưa vào quản lý sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định. Thực hiện thi công trước các hạng mục công trình phục vụ công cộng, nhất là đường giao thông, công viên, cây xanh, cảnh quan ven sông, hệ thống chiếu sáng của công trình, đảm bảo tính thẩm mỹ và theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt;

- Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Nhà ở; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến đất đai, nộp bổ sung tiền vào ngân sách nhà nước do phát sinh nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, do điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

- Liên hệ Sở Xây dựng để hướng dẫn và thực hiện các thủ tục xây dựng, bán nhà ở, theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước; hướng dẫn các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có), huy động vốn của khách hàng đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật;

- Liên hệ Sở Giao thông Vận tải để được hướng dẫn hoàn chỉnh phương án tổ chức giao thông, tiếp cận của dự án.

- Liên hệ Cục Thuế thành phố để được hướng dẫn và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước theo quy định.

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư sau khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất có mặt nước để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Chịu trách nhiệm thực hiện dự án đúng theo tiến độ, nội dung được cấp tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này. Trong quá trình xây dựng, các loại nước thải, rác thải, khí thải... phải có giải

pháp xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Chỉ được phép triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh có điều kiện khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Định kỳ hằng quý, hằng năm, Nhà đầu tư báo cáo tình hình thực hiện dự án theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, gồm các nội dung: kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, thông tin về lao động, nộp ngân sách nhà nước, xử lý và bảo vệ môi trường và các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh do không thực hiện, thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hay báo cáo sai sự thật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, trung thực, tính chính xác của hồ sơ, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ và các văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư, văn bản giải trình bổ sung khác có liên quan; chịu trách nhiệm và đảm bảo điều kiện về vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp vi phạm các hoạt động đầu tư tại Việt Nam sẽ bị xử phạt hành chính theo quy định tại Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư. Dự án sẽ bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Trách nhiệm của cơ quan liên quan

Các sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai tiếp theo của dự án cho nhà đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Đà Nẵng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Rà soát, kiểm tra và hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về điều chỉnh giao đất và xác định các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai, do điều chỉnh quy hoạch (nếu có); thực hiện các thủ tục về môi trường theo đúng quy định hiện hành (*Lưu ý đánh giá kỹ tác động môi trường đối với hạng mục bến đậu tàu thuyền...*); kiểm tra tiến độ sử dụng đất để xử lý theo quy định.

- Sở Xây dựng: Rà soát, thực hiện và hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục xây dựng, bán nhà ở, huy động vốn thông qua việc mở bán bất động sản theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước, thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố, các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để xử lý theo quy định và đảm bảo phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và Bờ Đông đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, ưu tiên quỹ đất hành lang cho công trình qua sông Hàn, đảm bảo kỹ thuật và định hướng tương lai; quản lý, kiểm soát chặt chẽ về kiến trúc, cảnh quan, môi trường, hệ

thông chiếu sáng của công trình, đảm bảo tính thẩm mỹ và theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt; Yêu cầu Nhà đầu tư ưu tiên thi công trước các hạng mục công trình phục vụ công cộng, nhất là đường giao thông, công viên, cây xanh, cảnh quan ven sông;

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo quy định.

- Sở Giao thông Vận tải: Hướng dẫn nhà đầu tư lập phương án tổng thể tổ chức giao thông, phương án tiếp cận, kết nối với trục giao thông chính.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án (nếu có), theo đó cập nhật mục tiêu: "Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất" và sau khi Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất mặt nước theo quy định.

- UBND quận Sơn Trà: Theo dõi quá trình triển khai xây dựng dự án đảm bảo theo đúng nội dung được phê duyệt, đảm bảo công trình được thi công, khai thác đúng công năng thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép; tránh tình trạng thay đổi công năng có thể phát sinh mâu thuẫn giữa người dân và chủ đầu tư, kịp thời báo cáo UBND thành phố liên quan đến chấp hành quy định pháp luật về xây dựng công trình.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000021 chứng nhận lần đầu ngày 23/10/2008, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/4/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng.

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Đà Nẵng, Giám đốc Công an thành phố Đà Nẵng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Đà Nẵng, Cục trưởng Cục Hải quan thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch UBND quận Sơn Trà, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Mỹ Phúc và thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc một bản; một bản lưu tại UBND thành phố Đà Nẵng./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- CVP, P.ĐTĐT, P.KT;
- Lưu: VT, SKHĐT.

16

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Trung Chinh

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 139 /HĐXD-QLKT

Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers, quận Sơn Trà, Đà Nẵng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Mỹ Phúc

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 05/2024/TTr-MPC ngày 25/4/2024 của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers, quận Sơn Trà, kèm theo hồ sơ dự án (theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ mã số 000.00.00.G17-240425-0024 ngày 25/4/2024 của Bộ phận Một cửa - Bộ Xây dựng).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (Sau đây gọi là Luật Xây dựng 2014); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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;

Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Olalani Riverside Towers.

Hạng mục công trình trình thẩm định: Các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, công trình xây dựng dân dụng cấp I. Thời hạn sử dụng công trình theo thuyết minh hồ sơ thiết kế: 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Quang Hải - Giám đốc Công ty Cổ phần Mỹ Phúc.

4. Chủ đầu tư (Nhà đầu tư theo nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư): Công ty C[redacted]úc.

5. Địa điểm xây dựng: Tại các lô đất ký hiệu B1-1, B1-2, B1-3 thuộc ô đất ký hiệu HH-2, phân khu VS3-2E theo đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng.

6. Tổng mức đầu tư Dự án (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi): Khoảng 7.651.000.000.000 đồng.

Tổng mức đầu tư các hạng mục công trình trình thẩm định (Tòa nhà B1-1, B1-2, B1-3): 4.033.380.133.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có (Vốn khác).

8. Thời gian thực hiện: Từ năm 2024 ÷ 2028.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam.

10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần thế giới kỹ thuật Miền Bắc.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt (Tòa nhà B1-1, Tòa nhà B1-2) và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương (Tòa nhà B1-3).

12. Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và đô thị Hà Nội - UAC.

13. Các thông tin khác

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Olalani Riverside Towers đã được Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thẩm định thiết kế cơ sở và thông báo tại Văn bản số 2891/SXD-QHKT ngày 05/4/2018; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và thông báo tại Văn bản số 10507/SXD-HTKT ngày 09/11/2018; cấp Giấy phép xây dựng số 1937/GPXD ngày 16/11/2018. Theo thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi, hạng mục này hiện đã đầu tư xây dựng theo đúng Giấy phép xây dựng đã được cấp.

- Tại Tờ trình số 05/2024/TTr-MPC ngày 25/4/2024, Công ty Cổ phần Mỹ Phúc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Olalani Riverside Towers (cấp lần đầu ngày 23/10/2008, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/4/2014, điều chỉnh lần thứ 02 ngày 13/4/2024);

- Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025 (kèm theo Phụ lục):

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2.000;

- Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà (kèm theo bản vẽ);

- Văn bản số 04/TC-QC ngày 10/01/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Quyết định số 8877/QĐ-UBND ngày 01/12/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;

- Biên bản làm việc ngày 03/5/2024 giữa đại diện của các đơn vị Chi cục Biển đảo và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Mỹ Phúc, UBND quận Sơn Trà, UBND phường Nại Hiên Đông, Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải về việc hướng dẫn thủ tục môi trường cho dự án "Olalani Riverside Towers";

- Văn bản số 631/UBND-ĐCXD ngày 28/3/2024 của UBND Phường Nại Hiên Đông về việc đăng ký môi trường Dự án "Olalani Riverside Towers";

- Văn bản số 1220/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở (hạng mục công trình Nhà ở cao tầng B1-1 thuộc dự án Olalani Riverside Towers);

- Văn bản số 1219/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở (hạng mục công trình nhà ở cao tầng B1-2 thuộc dự án Olalani Riverside Towers);

- Văn bản số 1225/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở (hạng mục công trình nhà ở cao tầng B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers);

- Giấy phép xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật dự án Olalani Riverside Tower số 1937/GPXD ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật ngày 25/4/2024 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Mỹ Phúc;

- Văn bản số 376/CTCN-KHKT ngày 06/4/2024 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thống nhất vị trí đấu nối cấp nước cho các tòa nhà cao tầng B1.1, B1.2, B1.3 dự án Olalani Riverside Towers;

- Văn bản số 304/TTDNTN-CTTNXLN ngày 25/4/2024 của Công ty Thoát nước và xử lý nước thải - Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước Công trình Chung cư nhà ở cao tầng B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2023.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế cơ sở lập năm 2024.

- Báo cáo kết quả thẩm tra lập tháng 4/2024.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần thế giới kỹ thuật Miền Bắc (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004093 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/7/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Khảo sát địa chất công trình hạng I, có giá trị đến ngày 25/7/2032).

Chủ nhiệm khảo sát: Nguyễn Quốc Dũng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00007233 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/7/2022, lĩnh vực hành nghề Khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn đến ngày 08/7/2027).

3.2. Nhà thầu tư vấn thiết kế

a) Tòa nhà B1-1 và Tòa nhà B1-2: Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/10/2022, phạm vi hoạt động Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 21/10/2032).

- *Chủ nhiệm thiết kế:* Nguyễn Anh Tuấn (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HNA-02-2023-019 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 02/6/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 02/6/2033);

- *Chủ trì thiết kế kiến trúc:* Hồ Thiên Hà (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00000235 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/02/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế Kiến trúc công trình, thời hạn đến ngày 21/02/2032);

- *Chủ trì thiết kế kết cấu:* Lương Xuân Vinh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000198 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời đến ngày 17/6/2027).

- *Chủ trì thiết kế điện:* Nguyễn Việt Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089836 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/9/2020, lĩnh vực hành nghề Thiết kế - cơ điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 25/9/2025);

- *Chủ trì thiết kế điều hòa không khí:* Nguyễn Hữu Tuyên (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00017789 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 29/12/2027);

- *Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước:* Tào Đức Huy (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00151162 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày

22/6/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 22/6/2028).

b) Tòa nhà B1-3: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Ánh Dương (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001935 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/5/2022, phạm vi hoạt động xây dựng Thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I. có giá trị đến ngày 20/4/2032).

- *Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc*: Nguyễn Đàm Tú (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HNA-01-2023-071 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình. thời hạn đến ngày 17/4/2033);

- *Chủ trì thiết kế kết cấu*: Ngô Hữu Tiến (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019390 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/12/2028);

- *Chủ trì thiết kế điện:* Nguyễn Văn Hào (Chứng chỉ hành nghề hoạt xây dựng số BXD-00019671 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 01/02/2028);

- *Chủ trì thiết kế điều hòa không khí:* Phạm Long Hưng (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00025882 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/3/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 13/3/2028);

- *Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước:* Lê Tuấn Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019678 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 01/02/2028).

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và đô thị Hà Nội - UAC (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002638 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/02/2019, phạm vi hoạt động xây dựng Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có giá trị đến ngày 21/7/2027).

- *Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc:* Đặng Ngọc Thanh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066029 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kiến trúc công trình hạng I, thời hạn đến ngày 29/7/2024);

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu:* Trần Văn Tám (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00070126 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/8/2019, lĩnh vực hành nghề Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp hạng I, thời hạn đến ngày 27/8/2024);

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện:* Trần Văn Oánh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00035893 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng -

Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, thời hạn đến ngày 27/12/2028);

- *Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát - nước:* Chu Ngọc Oanh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00063070 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 09/7/2019, lĩnh vực hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn đến ngày 09/7/2024).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng toàn dự án

Dự án Olalani Riverside Towers thuộc ô đất quy hoạch có tổng diện tích khoảng 81.458m^2 tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn dự án như sau:

Bảng 1. Tổng hợp cân bằng sử dụng đất toàn dự án

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô
1	Đất nhà chung cư (từ 24 đến 30 tầng)	B1	15.443,67m^2	18,96%	03
		- B1-1	5.241,08m^2		
		- B1-2	4.635,75m^2		
		- B1-3	5.566,84m^2		
2	Đất nhà ở liên kề	B2	21.886,44m^2	26,87%	180
3	Đất nhà ở biệt thự	B4	7.530,46m^2	9,24%	20
4	Đường giao thông	-	30.545,75m^2	37,5%	-
5	Đất cây xanh	CX	6.051,68m^2	7,43%	-
Tổng cộng			**81.458m^2**	**100%**	-

Phạm vi đồ án trình thẩm định theo hồ sơ kèm theo Tờ trình số 05/2024/TTr-MPC ngày 25/4/2024 là các hạng mục công trình tòa nhà chung cư thuộc các ô khu đất ký hiệu B1-1, B1-2, B1-3. Quy mô thiết kế tổng cộng 1.425 căn hộ, dân số tính toán khoảng 3.270 người.

2. Phương án thiết kế Tòa nhà B1-1

2.1. Phương án tổng mặt bằng

Công trình Tòa nhà chung cư B1-1 nằm trong ô đất ký hiệu B1-1 có diện tích khoảng 5.241,08m^2. Ranh giới ô đất: Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo, Đông Nam cạnh ô đất B2-6, phía Tây Nam giáp đường ven sông Hàn, phía Tây Bắc giáp ô đất CX-1. Công trình được thiết kế với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Bảng 2. Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch ô đất B1-1

STT	Nội dung	Thông số
I	**Cơ cấu sử dụng đất**	**5.241,08m^2**
1	Đất xây dựng công trình	3.763m^2
2	Đất cây xanh	1.048,2m^2 (tỷ lệ khoảng 20%)
3	Đất giao thông	429,88m^2
II	**Chỉ tiêu quy hoạch**	
1	Diện tích xây dựng công trình	3.763m^2

2	Mật độ xây dựng	71,8%
	Tổng diện tích sàn xây dựng	77.857,4m^2
3	*- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm*	*15.697,5m^2*
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	*62.159,9m^2*
4	Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất *(không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)*	57.651m^2
	Hệ số sử dụng đất	11 lần
5	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái	117m (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m)
6	Số tầng cao	30 tầng nổi và 03 tầng hầm
7	Quy mô dân số	1.235 người
8	Tổng số căn hộ	550 căn diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 33,4m^2 đến 317m^2 (trong đó có 118 căn < 45m^2, chiếm tỷ lệ 21,5% tổng số căn hộ công trình)
9	Khoảng lùi	
	Khối đế (Tầng 1-2, chiều cao tính từ cốt vỉa hè 11,7m)	*- Mặt công trình giáp đường Trần Hưng Đạo: 3,0m* *- Các mặt còn lại: ≥ 0m*
	Khối tháp (Từ tầng 3 trở lên)	*6,0m*
10	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Trùng với ranh giới khu đất
11	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	465,6m^2 (tỷ lệ ~ 0,85m^2/căn)
12	Diện tích để xe	10.871,7m^2 (tỷ lệ khoảng 25,7m^2 để xe/100m^2 sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m^2 để xe máy cho mỗi căn hộ).

2.2. Phương án kiến trúc công trình

a) Phần ngầm: Được xây dựng gần hết ô đất, diện tích khoảng 5.232,5m^2; cao 03 tầng, chiều cao 10,6m. Tầng hầm 1 cao 4,2m, tầng hầm 2, 3 cao 3,2m/tầng; diện tích sàn khoảng 5.232,5m^2/tầng (tổng diện tích sàn hầm khoảng 15.697,5m^2). Các tầng hầm bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích khoảng 10.871,7m^2 (tỷ lệ khoảng 25,7m^2 sàn để xe/100m^2 sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m^2 để xe máy/1 căn hộ). Bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ phía đường Trần Hưng Đạo.

b) Phần nổi: Cao 30 tầng (không bao gồm tum thang), chiều cao tính từ cốt cốt vỉa hè tới đỉnh mái khoảng 117m (cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m). Công trình bố trí 550 căn hộ ở với diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 33,4m^2 đến 317m^2 (trong đó có 118 căn < 45m^2, chiếm tỷ lệ 21,5% tổng số căn hộ công trình). Lối ra vào công trình phía đường Trần Hưng Đạo.

- Khối đế: Cao 02 tầng, chiều cao (tính từ cốt vỉa hè) khoảng 11,7m. Tầng 1 cao 7,0m diện tích sàn khoảng 3.534,5m^2, tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn

3.439,6m^2. Bố trí 22 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 39,8m^2 ÷ 133,2m^2, các không gian văn phòng, các không gian nhà trẻ phục vụ tiện ích dự án với tổng diện tích khoảng 802m^2. Tầng 2 bố trí các phòng khoảng sinh hoạt cộng đồng với tổng diện tích khoảng 465,6m^2. Lối tiếp cận các khu chức năng được bố trí độc lập.

- Khối tháp (cao 28 tầng, từ tầng 03-30):

+ Tầng 3: Cao 5,0m, diện tích sàn khoảng 3.401,1m^2 (bao gồm diện tích sàn sân vườn ngoài nhà của căn hộ), bố trí 25 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 36,6m^2 đến 317m^2 (bao gồm diện tích sân vườn ngoài nhà).

+ Tầng 4 ÷ tầng 13: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.233,7m^2/tầng, bố trí 25 căn hộ/tầng với diện tích mỗi căn khoảng từ 33,4m^2 đến 118,6m^2.

+ Tầng 14, 15: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.233,7m^2/tầng, bố trí 21 căn hộ/tầng và 03 căn hộ thông 2 tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 33,4m^2 đến 118,6m^2.

+ Tầng 16: Cao 3,8m, diện tích sàn khoảng 1.911,1m^2, bố trí 20 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 33,4m^2 đến 118,6m^2 và sân vườn cảnh quan ngoài nhà.

+ Tầng 17 ÷ tầng 22: Cao 3,5m, diện tích sàn 1.911,1m^2/tầng, bố trí 13 căn hộ/tầng và 08 căn hộ thông 02 tầng 17-18, 19-20 và 21-22 (tổng cộng có 24 căn hộ thông tầng) với diện tích sàn mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 33,4m^2 đến 111,2m^2.

+ Tầng 23, 34: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn lần lượt 1.737,2m^2 và 1.654,2m^2, bố trí 10 căn hộ/tầng và 8 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 33,4m^2 đến 111,2m^2 (bao gồm không gian sân vườn căn hộ) và sân vườn cảnh quan ngoài nhà.

+ Tầng 25, 26: Cao 3,5m, diện tích sàn lần lượt 1.383,4m^2 và 1.329,5m^2 bố trí 10 căn hộ/sàn và 05 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 33,4m^2 đến 95,6m^2.

+ Tầng 27, 28: Cao lần lượt 3,5m và 4,5m, diện tích sàn 1.325,3m^2/tầng, bố trí 10 căn hộ/tầng và 05 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng 33,4m^2 đến 95,6m^2.

+ Tầng 29, 30: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn 1.293,9m^2/tầng, bố trí 08 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng 91m^2 đến 151m^2.

+ Tum thang: Cao 4.5m, diện tích sàn khoảng 259,9m^2 bố trí tum thang, phòng kỹ thuật thang máy, phòng kỹ thuật, sân mái.

+ Giao thông đứng trong công trình bố trí tổng cộng 3 thang bộ và 10 thang máy (bao gồm 02 thang PCCC, trong đó 01 thang máy PCCC hành trình từ tầng hầm 03 đến tầng 02).

3. Phương án thiết kế Tòa nhà B1-2

3.1. Phương án tổng mặt bằng

Công trình Tòa nhà chung cư B1-2 nằm trong ô đất ký hiệu B1-2 có diện tích khoảng 4.635,75m^2. Ranh giới ô đất: Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng đạo, Đông Nam cạnh ô đất CX-1, phía Tây Nam giáp đường ven sông Hàn, phía Tây Bắc giáp tuyến đường nội bộ. Công trình được thiết kế với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Bảng 3. Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch ô đất B1-2

STT	Nội dung	Thông số
I	**Cơ cấu sử dụng đất**	**4.635,75**m^2
1	Đất xây dựng công trình	3.368,7m^2
2	Đất cây xanh	927,2m^2 (tỷ lệ khoảng 20%)
3	Đất giao thông	339,85m^2
II	**Chỉ tiêu quy hoạch**	
1	Diện tích xây dựng công trình	3.368,7m^2
2	Mật độ xây dựng	72,7%
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	54.830,3m^2
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	*13.830,3m^2*
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	*41.000m^2*
4	Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất *(không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)*	36.522,8m^2
	Hệ số sử dụng đất	7,9 lần
5	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái	101,8m (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m)
6	Số tầng cao	24 tầng nổi và 03 tầng hầm
7	Quy mô dân số	794 người
8	Tổng số căn hộ	355 căn với diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 32,9m^2 đến 294m^2 (trong đó có 76 căn có diện tích < 45m^2, chiếm tỷ lệ 21% tổng số căn hộ công trình).
9	Khoảng lùi	
	Khối đế (Tầng 1-2, chiều cao tính từ cốt vỉa hè 11,7m)	*- Mặt công trình giáp đường Trần Hưng Đạo: 3,0m* *- Các mặt còn lại: ≥ 0m*
	Khối tháp (Từ tầng 3 trở lên)	*6,0m*
10	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Trùng với ranh giới khu đất
11	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	311,7m^2 (tỷ lệ ~ 0,85m^2/căn)
12	Diện tích để xe	9.466,3m^2 (tỷ lệ khoảng 34m^2 để xe/100m^2 sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m^2 để xe máy cho mỗi căn hộ)

3.2. Phương án kiến trúc công trình

a) Phần ngầm: Được xây dựng gần hết ô đất, diện tích khoảng 4.610,1m^2; cao 03 tầng, chiều cao 10,6m. Tầng hầm 1 cao 4,2m, tầng hầm 2, 3 cao

3,2m/tầng; diện tích sàn khoảng 4.610,1m^2 tầng (tổng diện tích sàn hầm khoảng 13.830,3m^2). Các tầng hầm bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích khoảng 9.466,3m^2 (tỷ lệ khoảng 34m^2 sàn để xe/100m^2 sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m^2 để xe máy/1 căn hộ). Bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ phía đường quy hoạch phía Nam khu đất.

b) Phần nổi: Cao 24 tầng (không bao gồm tum thang), chiều cao tính từ cốt cốt vỉa hè tới đỉnh mái khoảng 101,8m (cốt ± 0.000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m). Công trình bố trí 355 căn hộ ở với diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 32,9m^2 đến 294m^2 (trong đó có 76 căn có diện tích < 45m^2, chiếm tỷ lệ 21% tổng số căn hộ công trình). Lối ra vào công trình phía đường quy hoạch phía Nam khu đất.

- *Khối đế:* Cao 02 tầng, chiều cao (tính từ cốt vỉa hè) khoảng 11,7m. Tầng 1 cao 7,0m diện tích sàn khoảng 3.326,9m^2, tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn 2.742,2m^2, bố trí 21 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 53,5m^2 ÷ 125,1m^2, tầng 2 được bố trí thêm 02 căn hộ loại 1 tầng. Tầng 1 bố trí các không gian sảnh, lối giao thông (tầng 1, 2 được tách thành 02 khối nhà). Tầng 2 bố trí phòng khoảng sinh hoạt cộng đồng có diện tích khoảng 166,4m^2. Lối tiếp cận các khu chức năng được bố trí độc lập.

- *Khối tháp (cao 28 tầng, từ tầng 03-30):*

+ Tầng 3: Cao 5,0m, diện tích sàn khoảng 2.642,8m^2 (bao gồm diện tích sàn sân vườn ngoài nhà của căn hộ), bố trí 16 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 59m^2 đến 266,8m^2 (bao gồm diện tích sân vườn ngoài nhà). Phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 145,3m^2, các khu tiện ích, diện tích ngoài nhà khoảng 639,2m^2 được bố trí hồ bơi ngoài nhà có diện tích khoảng 448,3m^2 và sân vườn.

+ Tầng 4: Cao 3,5m, diện tích sàn khoảng 1.773m^2 bố trí 20 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 32,9m^2 đến 113,3m^2, không gian sân vườn chung.

+ Tầng 5, 6; tầng 9, 10 và tầng 13, 14: Cao 3,5m/tầng, các tầng 5, 9, 13 diện tích khoảng 1.975m^2/tầng, các tầng 6, 10, 14 diện tích sàn khoảng 1.951,1m^2/tầng. Bố trí 20 căn hộ và 02 căn hộ thông tầng (tầng 5+6, 9+10, 13+14) với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 32,9m^2 đến 113,3m^2.

+ Tầng 7, 11: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.951,1m^2/tầng, bố trí 20 căn hộ/tầng với diện tích mỗi căn khoảng từ 32,9m^2 đến 113.3m^2 và sân vườn trên mái 02 căn hộ thông tầng tại tầng 6, 10.

+ Tầng 8, 12: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.773m^2, bố trí 20 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 32,9m^2 đến 113,3m^2.

+ Tầng 15, 16: Cao 3,5m, diện tích sàn lần lượt 1.635,2m^2 và 1.451,4m^2. Bố trí 10 căn hộ/tầng và 02 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 32,9m^2 đến 290,4m^2 (bao gồm phần sân vườn căn hộ).

- Tầng 17: Cao 3,5m, diện tích sàn khoảng 1.046,7m^2 bố trí 10 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 32,9m^2 đến 110,8m^2; bể bơi ngoài nhà (phía trên mái 02 căn hộ thông tầng tại tầng 15, 16) diện tích khoảng 192m^2.

+ Tầng 18÷22: Cao 3,5m/tầng (riêng tầng 22 cao 4,5m), diện tích sàn khoảng 1.003m^2/tầng, bố trí 10 căn hộ/tầng với diện tích mỗi căn khoảng từ 32,9m^2 đến 110,8m^2.

+ Tầng 23, 24: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.003m^2/tầng, bố trí 07 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 77,5m^2 đến 147m^2.

+ Tum thang: Cao 10,5m, diện tích sàn khoảng 134,3m^2 bố trí tum thang, phòng kỹ thuật thang máy, phòng kỹ thuật, sân mái.

+ Giao thông đứng trong công trình bố trí tổng cộng 4 thang bộ và 8 thang máy (bao gồm 02 thang PCCC).

4. Phương án thiết kế Tòa nhà B1-3

4.1. Tổng mặt bằng

Công trình Tòa nhà chung cư B1-3 nằm trong ô đất ký hiệu B1-3 có diện tích khoảng 5.566,84m^2. Ranh giới ô đất: Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng đạo, Đông Nam cạnh ô đất CX-1, phía Tây Nam giáp đường ven sông Hàn, phía Tây Bắc giáp tuyến đường nội bộ. Công trình được thiết kế với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Bảng 4. Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch ô đất B1-3

STT	Nội dung	Thông số
I	**Cơ cấu sử dụng đất**	**5.566,84m^2**
1	Đất xây dựng công trình	3.661,3m^2
2	Đất cây xanh	1.113,4m^2 (tỷ lệ khoảng 20%)
3	Đất giao thông	792,14m^2
II	**Chỉ tiêu quy hoạch**	
1	Diện tích xây dựng công trình	3.661,3m^2
2	Mật độ xây dựng	65,8%
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	77.905,5m^2
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm	*16.553,7m^2*
	- Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	*61.351,8m^2*
4	Diện tích sàn để tính hệ số sử dụng đất *(không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)*	58.879,8m^2
	Hệ số sử dụng đất	~ 10,6 lần
5	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái	117m (Cốt ± 0,000 là cốt tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m)
6	Số tầng cao	30 tầng nổi và 03 tầng hầm
7	Quy mô dân số	1.241 người

8	Tổng số căn hộ	520 căn với diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 38m² đến 474m² (trong đó có 107 căn có diện tích < 45m², chiếm tỷ lệ 20% tổng số căn hộ công trình)
	Khoảng lùi	
a	*Khối đế (Tầng 1-2, chiều cao tính từ cốt vỉa hè 11,7m)*	*- Mặt công trình giáp đường Trần Hưng Đạo: 3,0m* *- Các mặt còn lại: ≥ 0m*
	Khối tháp (Từ tầng 3 trở lên)	*6,0m*
10	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Trùng với ranh giới khu đất
11	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	420,1m² (tỷ lệ ~ 0,8m²/căn)
12	Diện tích để xe	12.088,1m² (tỷ lệ khoảng 28,6m² để xe/100m² sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m² để xe máy cho mỗi căn hộ)

3.2. Phương án kiến trúc công trình

a) Phần ngầm: Được xây dựng gần hết ô đất, diện tích khoảng 5.517,9m²; cao 03 tầng, chiều cao 10,6m. Tầng hầm 1 cao 4,2m, tầng hầm 2, 3 cao 3,2m/tầng: diện tích sàn khoảng 5.517,9m²/tầng (tổng diện tích sàn hầm khoảng 16.553,7m²). Các tầng hầm bố trí kỹ thuật, chỗ để xe với tổng diện tích khoảng 12.088,1 m² (tỷ lệ khoảng 28,6m² sàn để xe/100m² sàn sử dụng căn hộ, trong đó bố trí 6,0m² để xe máy/1 căn hộ). Bố trí 01 lối lên xuống tầng hầm từ phía đường Trần Hưng Đạo.

b) Phần nổi: Cao 30 tầng (không bao gồm tum thang), chiều cao tính từ cốt cốt vỉa hè tới đỉnh mái khoảng 117m (cốt ± 0,000 là cốt tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè khoảng 0,2m). Công trình bố trí 520 căn hộ ở với diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 38m² đến 474m² (trong đó có 107 căn có diện tích < 45m², chiếm tỷ lệ 20% tổng số căn hộ công trình). Lối ra vào công trình từ phía đường quy hoạch phía Bắc khu đất.

- *Khối đế:* Cao 02 tầng, chiều cao (tính từ cốt vỉa hè) khoảng 11,7m. Tầng 1 cao 7,0m diện tích sàn khoảng 3.661,3m² (bao gồm phần lối đi giữa 02 khối nhà do tầng 1, 2 được tách thành 02 block), tầng 2 cao 4,5m, diện tích sàn 3.165,7m², bố trí 11 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn hộ tính trên một sàn khoảng từ 84,4m² ÷ 257,5m². Tầng 1 bố trí các không gian sảnh, lối đi giữa 02 tòa diện tích khoảng 503m², tầng 1, 2 bố trí các phòng sinh hoạt cộng đồng có tổng diện tích khoảng 420.1m². Lối tiếp cận các chức năng của công trình được bố trí độc lập.

- *Khối tháp (cao 28 tầng, từ tầng 03-30):*

+ Tầng 3: Cao 4,5m, diện tích sàn khoảng 3.661,3m² trong đó phần diện tích trong nhà khoảng 3.227,4m² (bao gồm diện tích sàn sân vườn ngoài nhà của căn hộ), diện tích ngoài trời khoảng 433,9m². Trong nhà bố trí 20 căn hộ với

diện tích mỗi căn khoảng từ 49,9m^2 đến 233m^2 (bao gồm diện tích sân vườn ngoài nhà), phần ngoài nhà được bố trí bể bơi và lối đi.

+ Tầng 4: Cao 3,5m, diện tích sàn khoảng 2.310,5m^2 bố trí 22 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 38,8m^2 đến 111,7m^2.

+ Tầng 5, 9, 13, 17: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.065,6m^2/tầng, bố trí 22 căn với diện tích mỗi căn khoảng từ 33,5m^2 đến 102,8m^2.

+ Tầng 6÷8, 10÷12, 14÷16, 18, 19: Cao 3,5m/tầng (riêng tầng 19 cao 4,5m), diện tích sàn khoảng 2.271m^2/tầng, bố trí 22 căn hộ/tầng và 02 căn hộ thông tầng tại các tầng 6-7, 10-11, 14-15 với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 33,5m^2 đến 264,9m^2 (bao gồm phần sân vườn mái của các căn hộ thông tầng).

+ Tầng 20, 21: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng 2.271m^2 và 1.813,7m^2, bố trí 13 căn hộ/tầng và 03 căn hộ thông tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 37,4m^2 đến 394m^2 (bao gồm diện tích sân vườn căn hộ).

+ Tầng 22: Cao 3,5m, diện tích sàn khoảng 1.263,7m^2/tầng, bố trí 13 căn hộ với diện tích mỗi căn khoảng từ 33,5m^2 đến 102,8m^2, bể bơi phía trên mái 03 căn hộ thông tầng tại tầng 20, 21. Phần tum kỹ thuật, kỹ thuật thang máy công trình cao 4,1m.

+ Tầng 23÷28: Cao 3,5m/tầng (riêng tầng 28 cao 4,5m), diện tích sàn khoảng 1.263,7m^2/tầng, bố trí 13 căn hộ/tầng với diện tích mỗi căn khoảng từ 33,5m^2 đến 102,8m^2.

+ Tầng 29, 30: Cao 3,5m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.263,7m^2/tầng, bố trí 09 căn hộ/tầng với diện tích mỗi căn tính trên một sàn khoảng từ 70,5m^2 đến 154,6m^2.

+ Tum thang: Các tum thang cao 3,8m, diện tích sàn khoảng 285,5m^2 bố trí tum thang, phòng kỹ thuật thang máy, phòng kỹ thuật, sân mái.

+ Giao thông đứng trong công trình bố trí tổng cộng 4 thang bộ và 8 thang máy (bao gồm 02 thang PCCC).

5. Phương án kết cấu

- Phần móng: Các hạng mục công trình sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi BTCT đường kính D800mm÷1.200mm, chiều dài cọc dự kiến 59,2m đến 60,2m (mũi cọc tựa vào lớp đất số 7 - đá phiến mầu xám, nâu phong hóa). Phần hầm sử dụng tường vây chắn đất BTCT D450mm, sàn đáy hầm B3 dày 700mm. Định hướng biện pháp thi công hầm sử dụng cừ chắn kết hợp hệ kingpost.

- Phần thân: sử dụng hệ khung - vách BTCT toàn khối kết hợp kết hợp với hệ dầm sàn BTCT.

6. Phương án kỹ thuật công trình

6.1. Hệ thống cấp điện: Nguồn điện trung thế 22kVA khu vực tới các khu vực đặt máy biến áp tại tầng hầm 01 của các hạng mục công trình (tòa B1-1 có

02 máy biến áp công suất 2x1.600kVA, tòa B1-2 có 02 máy biến áp công suất 1x1.000kVA+1x1.250kVA, tòa B1-3 có 02 máy biến áp công suất 1x1.250kVA+1x1.600kVA. Tòa B1-1, B1-2 bố trí 01 máy phát điện, B1-3 bố trí 02 máy phát điện phục vụ các tải PCCC và tải công cộng (các máy phát dự phòng công suất khoảng từ 800kVA đến 1.800KVA).

6.2. Hệ thống chống sét: Thiết kế hệ thống kim thu sét tia tiên đạo đặt trên mái các công trình.

6.3. Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho các công trình được đấu nối từ nguồn cấp khu vực từ phía đường Trần Hưng Đạo, qua hệ thống cấp nước hiện trạng dự án tới các bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm các hạng mục công trình (thể tích từ 354m^3 đến 510m^3 cho bể cấp nước sinh hoạt và 468m^3 cho bể nước PCCC), bơm cấp nước đến các điểm tiêu thụ.

6.4. Hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải bố trí độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải các công trình được thu vào hệ thống ống đứng riêng biệt (nước rửa khu vệ sinh, nước thoát bếp được xử lý tách mỡ), tới bể xử lý nước thải đặt tại tầng hầm các công trình (công suất xử lý từ 265m^3/ngày.đêm đến 413m^3/ngày.đêm), qua hệ thống thoát nước thải hiện trạng của dự án, thoát ra thải chung của thành phố trên đường Trần Hưng Đạo.

Nước mưa, nước mặt được thu gom vào hệ thống hố ga, thu vào hệ thống thoát mưa hiện trạng dự án, thoát ra hệ thống thoát nước khu vực phía đường ven sông và đường Trần Hưng Đạo.

6.5. Các hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, hệ thống kiểm soát ra vào,... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này;

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác hoặc phương án tuyến vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự

thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin tại hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Theo quy định tại khoản 5 Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, tại nội dung văn bản này, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thẩm định và đánh giá về sự phù hợp của hạng mục công trình trình thẩm định với chủ trương đầu tư được duyệt, không thực hiện đánh giá về sự phù hợp của toàn bộ dự án với chủ trương đầu tư.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers được lập phù hợp theo quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, thẩm tra thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra, chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế, thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy

hoạch tại đồ án điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND quận Sơn Trà phê duyệt tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24.4.2024. Chiều cao công trình nằm trong giới hạn chiều cao tĩnh không được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 04/TC-QC ngày 10/1/2024 (cốt đặt công trình trên mặt đất tự nhiên tương đương cốt khoảng từ +2,33m đến +2,36m so với mức nước biển trung bình).

Đồ án phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được căn cứ theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000.

Bảng 5. Bảng so sánh chỉ tiêu cân bằng sử dụng đất toàn dự án

TT	Loại đất	QH 1/500			Thiết kế cơ sở					Ghi chú
		Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Số lô	
1	Đất nhà chung cư (từ 24 đến 30 tầng)	B1	15.443,67	18,96	3	B1	15.443,67	18,96	3	Phù hợp
2	Đất nhà ở liền kề	B2	21.886,44	26,87	180	B2	21.886,44	26,87	180	
3	Đất nhà ở biệt thự	B4	7.530,46	9,24	20	B4	7.530,46	9,24	20	
4	Đường giao thông	-	30.545,75	37,5	-	-	30.545,75	37,5	-	
5	Cây xanh	CX	6.051,68	7,43	7	CX	6.051,68	7,43	7	
Tổng cộng			81.458	100	-		81.458	100	-	

Bảng 5A. So sánh TKCS trình thẩm định với QH 1/500

TT	Nội dung	QHCT 1/500 + Quy định quản lý theo đồ án QHCT đô thị + Bản vẽ	Thiết kế cơ sở các hạng mục trình thẩm định	Ghi chú
1	Diện tích đất	- *Đất chung cư: 15.443,67m^2* + Ô đất B1-1: 5.241m^2 + Ô B1-2: 4.636m^2 + Ô B1-3: 5.566,84m^2	- *Đất chung cư: 15.443,67m^2* + Ô đất B1-1: 5.241m^2 + Ô B1-2: 4.636m^2 + Ô B1-3: 5.566,84m^2	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	+ Ô đất B1-1: Tối đa 71,8% + Ô đất B1-2: Tối đa 72,7% + Ô đất B1-3: Tối đa 71,3%	+ Ô đất B1-1: 71,8% + Ô đất B1-2: 72,7% + Ô đất B1-3: 65,8% - giảm 5,6%	Phù hợp
3	Diện tích sàn (tính hệ số SDĐ)	+ Ô đất B1-1: 57.651m^2 + Ô đất B1-2: 53.302m^2 + Ô đất B1-3: 59.835m^2	+ Ô đất B1-1: 57.651m^2 + Ô đất B1-2: 36.522,8m^2 - giảm 16.779,2m^2 + Ô đất B1-3: 58.879m^2 - giảm 995,2m^2	Phù hợp (Điều chỉnh chỉ tiêu thiết kế tòa B1-2,
	Hệ số sử	+ Ô đất B1-1 tối đa: 11 lần	Tòa nhà B1-1: 11 lần	

	dụng đất (lần)	+ Ô đất B1-2 tối đa: 11,5 lần + Ô đất B1-3 tối đa: 10,8 lần	Tòa nhà B1-2: 7,8 lần - giảm 3,7 lần Tòa nhà B1-3: 10,6 lần - giảm 0,2 lần	B1-3, không vượt hệ số tối đa)
4	Khoảng lùi:	- *Mặt tiền đường Trần Hưng Đạo* + Phần công trình < 22m: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. + Phần công trình ≥ 22m: Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	- *Mặt tiền đường Trần Hưng Đạo* + Khối đế (cao 11,7m): Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. + Khối tháp (phần công trình cao từ 11,7m trở lên): lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp
		- *Mặt tiền đường nội bộ.* + Phần công trình < 22m: Trùng chỉ giới đường đỏ. + Phần công trình ≥ 22m: Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	- *Mặt tiền đường nội bộ.* + Khối đế (cao 11,7m): Trùng chỉ giới đường đỏ. + Khối tháp (phần công trình cao từ 11,7m trở lên): Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.	
		- *Phần hầm:* Khoảng lùi công trình trùng chỉ giới đường đỏ.	*Tầng hầm*: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp
5	Số tầng	+ Ô đất B1-1: 30 tầng nổi, tối đa 03 tầng hầm. + Ô đất B1-2: 24 tầng nổi, tối đa 03 tầng hầm. + Ô đất B1-3: 30 tầng nổi, tối đa 03 tầng hầm.	+ Ô đất B1-1: 30 tầng nổi, 03 tầng hầm. + Ô đất B1-2: 24 tầng nổi, 03 tầng hầm. + Ô đất B1-3: 30 tầng nổi, 03 tầng hầm.	Phù hợp
6	Quy mô dân số	+ Ô đất B1-1: 1.235 người + Ô đất B1-2: 794 người + Ô đất B1-3: 1.241 người	+ Ô đất B1-1: 1.235 người + Ô đất B1-2: 794 người + Ô đất B1-3: 1.241 người	Phù hợp
7	Số căn hộ	Không thể hiện	1.425 căn + B1-1: 550 căn + B1-2: 355 căn + B1-3: 520 căn	-
8	Diện tích để xe	Không thể hiện	32.426,1m^2 + B1-1: 10.871,7m^2 + B1-2: 9.466,3m^2 + B1-3: 12.088,1m^2	Phù hợp quy định tại QCVN 04:2021
9	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	Không thể hiện	1.197,4m^2 + B1-1: 465,6m^2 + B1-2: 311,7m^2 + B1-3: 420,1m^2	

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 có nêu *"Dự án không thuộc trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch để bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP"*.

Dự án nằm trong danh mục vị trí, dự kiến phát triển nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2025 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 (kèm theo Phụ lục).

Bảng 6. So sánh BCNCKT trình thẩm định với Chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Ghi chú
1	Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng Khu chung cư cao cấp để bán và/hoặc cho thuê	Đầu tư xây dựng 3 tòa nhà chung cư dạng căn hộ chất lượng cao	Phù hợp
2	Quy mô dự án			
2.1	*Tòa nhà 1 (B1-1)*	- DT đất: 5.241m^2 - Số tầng cao: 30 tầng - Số căn hộ: 550 căn	- DT đất: 5.241.08m^2 - Số tầng cao: 30 tầng - Số căn hộ: 550 căn	Phù hợp
		- DT sàn XD: 63.000m^2	- DT sàn XD (nổi): 62.159,9m^2 - Giảm 840,1m^2	Điều chỉnh thiết kế
		- DT sàn ở: 46.802,88m^2	- DT sàn ở: 41.862,2m^2 - Giảm 4.940,68m^2	
2.2	*Tòa nhà 2 (B1-2)*	- Diện tích đất: 4.636m^2 - Số tầng cao: 24 tầng - Số căn hộ: 360 căn	- DT đất: 4.636m^2 - Số tầng cao: 24 tầng - Số căn hộ: 355 căn	Điều chỉnh thiết kế (giảm 05 căn)
		- DT sàn XD: 41.000m^2	- DT sàn XD (nổi): 41.000m^2	Phù hợp
		- DT sàn ở: 30.634,61m^2	- DT sàn ở: 27.809,8m^2 - Giảm 2.824,81m^2	Điều chỉnh thiết kế
2.3	*Tòa nhà 3 (B1-3)*	- Diện tích đất: 5.567m^2 - Số tầng cao: 30 tầng - Số căn hộ: 520 căn	- Diện tích đất: 5.567m^2 - Số tầng cao: 30 tầng - Số căn hộ: 520 căn	Phù hợp
		- DT sàn XD: 61.500m^2	- DT sàn XD (nổi): 61.351,8m^2 - Giảm 148,2m^2	Điều chỉnh thiết kế
		- DT sàn ở: 44.250m^2	- DT sàn ở: 42.253,5m^2 - Giảm 1.996,5m^2	
3	Tổng mức đầu tư	Tổng vốn đầu tư 7.650.557.962.000 đồng	7.651 tỷ đồng (Tổng mức đầu tư các hạng mục công trình trình thẩm định Tòa nhà B1-1, B1-2 và B1-3 4.033.380.133.000 đồng)	Phù hợp
4	Tiến độ thực hiện	2023 ÷ 2028	2024 ÷ 2028	Phù hợp

Nội dung yêu cầu:

- Theo nội dung Văn bản số 6293/UBND-SXD ngày 17/11/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Giai đoạn 2021-2025 ngày 17/11/2022 (kèm theo Phụ lục), tổng số căn hộ chung cư 2.149 căn, diện tích sàn 171.905m^2. Tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, (tổng) số lượng căn hộ chung cư là 1.430 căn, (tổng) diện tích sàn xây dựng 165.500m^2, (tổng) diện tích sàn ở 121.687,49m^2. Đề nghị chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật, quản lý các nội dung về số lượng căn hộ, diện tích sàn ở dự án. Đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thực hiện điều chỉnh về số liệu diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn ở, số căn hộ theo Bảng 6 nêu trên. Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chấp thuận, cập nhật, quản lý theo quy định. Trường hợp không được chấp thuận, đề nghị chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh, trình thẩm định lại theo quy định.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật của các công trình được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực (đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước) và tại một số vị trí theo hệ thống giao thông hiện trạng của dự án Olalani Riverside Towers là khả thi. Khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng đã được các đơn vị quản lý ngành thỏa thuận bằng các văn bản (đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước).

Nội dung yêu cầu:

4.1. Theo nội dung hồ sơ pháp lý trình thẩm định, hệ thống hạ tầng giao thông thuộc phạm vi dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và thông báo tại Văn bản số 2891/SXD-QHKT ngày 05/4/2018; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và thông báo tại Văn bản số 10507/SXD-HTKT ngày 09/11/2018; cấp Giấy phép xây dựng số 1937/GPXD ngày 16/11/2018.

4.2. Theo đồ án Điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà được UBND quận Sơn Trà phê duyệt tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024, hệ thống giao thông quy hoạch của dự án có sự điều chỉnh mặt cắt, vị trí một số tuyến đường so với nội dung được Sở Xây dựng thẩm định và cấp phép nêu trên.

Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện cập nhật, điều chỉnh thiết kế phần hạ tầng thuộc phạm vi dự án đảm bảo phù hợp quy hoạch được phê duyệt, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được hướng dẫn về đấu nối giao thông công trình với hệ thống giao thông khu vực. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện lập, thẩm định, thi công, cấp phép điều chỉnh theo quy định, làm cơ sở phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

- Giải pháp thiết kế cơ sở các hạng mục công trình B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers được tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định và Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và đô thị Hà Nội - UAC thẩm tra theo nội dung Báo cáo thẩm tra số 174-B1.1-B1.2-B1.3/TVTT ngày 20/4/2024. Trong đó, đơn vị tư vấn thẩm tra kết luận *"Khả năng chịu lực cho kết cấu công trình đảm bảo. Các cấu tạo lớp bê tông bảo vệ cốt thép đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD. Giải pháp thiết kế kết cấu đảm bảo an toàn, phù hợp quy mô và đặc điểm của công trình, đảm bảo an toàn cho công trình lân cận"*.

Tại giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 trên cơ sở có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng của công trình.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an góp ý tại các Văn bản số 1220/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 (Tòa B1-1), Văn bản số 1219/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 (tòa B1-2) và Văn bản số 1225/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024 (tòa B1-3).

Bảng 7. So sánh giữa TKCS tòa B1-3 với Văn bản PCCC

TT	Nội dung	Văn bản số 1225/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/4/2024	TKCS tòa B1-3	Ghi chú
1	Diện tích xây dựng	3.183,4m^2	3.661,3m^2 - tăng 477,9m^2	Điều chỉnh
2	Diện tích sàn hầm	5.528,8m^2	5.517,9m^2 - giảm 10,9m^2	
3	Tầng 1-2	Bố trí 27 căn hộ thông tầng	Bố trí 11 căn hộ thông tầng - giảm 16 căn	
4	Tầng 20	Bố trí 24 căn hộ	Bố trí 13 căn hộ và 03 căn hộ thông tầng với tầng 21 - giảm 08 căn	

Nội dung yêu cầu: Đề nghị Chủ đầu tư rà soát, báo cáo Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an về các nội dung điều chỉnh thiết kế theo bảng trên khi thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, làm cơ sở triển khai bước tiếp theo.

- Dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 8877/QĐ-UBND ngày 01/12/2015, đăng ký môi trường dự án đã được UBND phường Nại Hiên Đông góp ý tại Văn bản số 631/UBND-ĐCXD ngày 28/3/2024.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Theo Báo cáo thẩm tra số 174-B1.1-B1.2-B1.3/TVTT ngày 20/4/2024 của Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và đô thị Hà Nội - UAC, thiết kế công trình cơ bản phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành trong các bước tiếp theo tại thời điểm phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo phù hợp tại thời điểm được chấp thuận quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers chỉ đủ điều kiện phê duyệt, triển khai bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư hoàn thiện nội dung nêu tại mục IV.3, IV.4 Văn bản thẩm định đúng quy định của pháp luật, làm cơ sở pháp lý dự án thực hiện dự án.

Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư báo cáo lại Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai bước tiếp theo.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện các nội dung đã nêu tại mục IV.3, IV.4, IV.5 của Văn bản này đảm bảo phù hợp quy định pháp luật trước khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo

- Theo nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở thì các công trình thuộc dự án được triển khai thành nhiều giai đoạn trong đó có hạng mục công trình đã được thẩm định, cấp phép xây dựng. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các công trình theo giai đoạn đảm bảo tính an toàn, đồng bộ, thống nhất của từng công trình và tổng thể Dự án khi vừa triển khai thi công, vừa khai thác, vận hành các công trình hiện trạng. Đồng thời, kiểm soát tổng thể các chỉ tiêu quy hoạch cây xanh, giao thông khi Dự án được đưa vào khai thác, vận hành toàn bộ, đảm bảo phù hợp quy mô, công năng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.

- Theo đồ án quy hoạch chi tiết được UBND quận Sơn Trà phê duyệt tại Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024, tại vị trí ô đất cây xanh (ký hiệu CX) nằm giữa 02 khu đất xây dựng chung cư B1-1 và B1-2 có quy hoạch công trình hầm vượt sông Hàn. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương về giải pháp thiết kế và biện pháp thi công phần ngầm công trình, đảm bảo hành lang an toàn toàn công trình và công trình lân cận.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017 BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thiết kế chi tiết công trình phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD: xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận QCVN 10:2014/BXD; nước thải sinh hoạt phải được xử lý đáp ứng yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế cần tiếp tục rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng; triển khai tính toán cụ thể, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận khi thực hiện thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép tại địa phương chịu trách nhiệm kiểm soát đối với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo an toàn xây dựng công trình và công trình lân cận khi cấp phép xây dựng.

- Trước khi triển khai thi công cọc đại trà, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức nghiên cứu các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp; thực hiện đầy đủ các thí nghiệm hiện trường, kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, đảm bảo phù hợp theo quy định, xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc cho phù hợp, đảm bảo an toàn công trình.

- Các chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ là thông số tương đối, diện tích chuẩn xác sẽ được tính toán cụ thể tại các bước thiết kế, triển khai xây dựng tiếp theo. Đồng thời, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo, thống nhất với các đối tác, khách hàng góp vốn, đầu tư, mua bán nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng về phần sở hữu chung - riêng của dự án cũng như các quyền lợi, tiện ích kèm theo (diện tích để xe, dịch vụ cư dân, thương mại dịch vụ,...) theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở. Làm cơ sở để Chủ đầu tư quản lý, vận hành sau đầu tư, đảm bảo đồng thuận, tránh khiếu nại, khiếu kiện.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; khảo sát kỹ các công trình ngầm và nổi trong khu vực để có phương án xử lý theo quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm yêu cầu đơn vị tư vấn kiểm tra cao độ nền phù hợp với các Dự án xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực, tránh gây úng ngập.

- Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền về các chỉ tiêu, thông số quy hoạch kiến trúc điều chỉnh (nếu có) để được xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và các công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu Dự án. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Khi thiết kế, thẩm tra thiết kế các nhà thầu tư vấn phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các Tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc dự án Olalani Riverside Towers, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND thành phố Đà Nẵng;
- UBND quận Sơn Trà;
- Sở XD thành phố Đà Nẵng;
- Lưu: VT, QLKT(TMP TVH07).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Ngô Hoàng Nguyên

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 26/ĐT Quyển số: chứng thực điện tử UBND phường Hòa Hải SCTĐT/BS-SCTĐT/BS-SCTĐT/BS

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

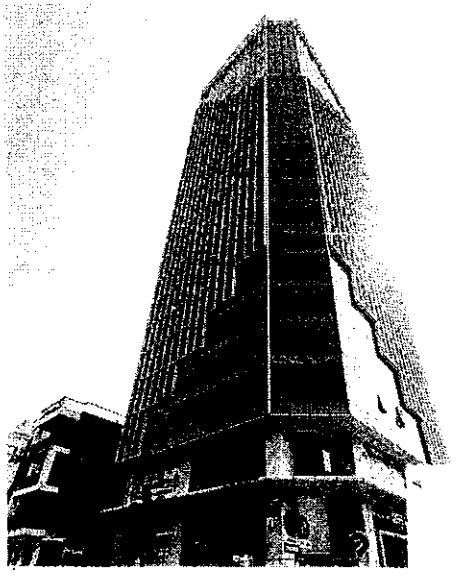
TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

	DMT TOWER
Vị trí	484-486 đường 2/9, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
Link	Link
Năm hoàn thành	
Số tầng cao	17
Tổng diện tích sàn (Diện tích cho thuê)	4.000 m2
Số tầng hầm	1
Số thang máy	2
Phân hạng	B
Tỷ lệ lấp đầy	85%
Giá thuê bình quân (US$/m2/tháng) Bao gồm phí quản lý, chưa VAT	Giá TB: $12.2 Tầng 1: $16 Tầng 2-12: $12-$13 tùy vị trí và diện tích thuê
Tỷ giá	1USD = 24.500 VND

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

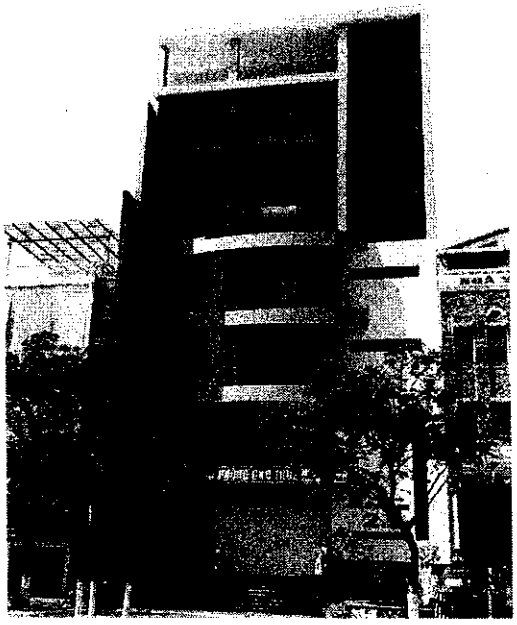
	CRYSTAL TOWER
Vị trí	65 Hải Phòng, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
Link	Link
Năm hoàn thành	2020
Số tầng cao	27 (gồm tầng hầm)
Tổng diện tích sàn (Diện tích cho thuê)	8.000 m2
Số tầng hầm	4
Số thang máy	8
Phân hạng	B
Tỷ lệ lấp đầy	65%
Giá thuê bình quân (US$/m2/tháng) Bao gồm phí quản lý, chưa VAT	Giá TB: $16/m2 Tầng 1: $25/m2 Tầng 2: $19/m2 Tầng 3 ~ tầng 10: $14/m2 Tầng 11- tầng 23: $15-16/m2
Tỷ giá	1USD = 24.500 VND



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

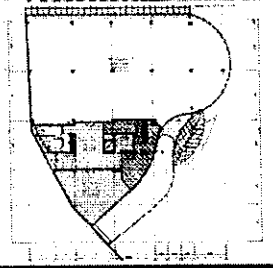
	TÒA NHÀ VĂN PHÒNG 2-9
Vị trí	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
Link	Link
Năm hoàn thành	2020
Số tầng cao	8
Tổng diện tích sàn (Diện tích cho thuê)	2,300 m2
Số tầng hầm	1
Số thang máy	1
Phân hạng	C
Tỷ lệ lấp đầy	45%
Giá thuê bình quân (US$/m2/tháng) Bao gồm phí quản lý, chưa VAT	Giá TB: $6/m2 Tầng 2 trở lên:$.5 - $7 Tầng 1: $8
Tỷ giá	1USD = 24.500 VND



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

	LOGI 3
Vị trí	01 Nguyễn Văn Linh, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
Link	Link
Năm hoàn thành	2020
Số tầng cao	4
Tổng diện tích sàn (Diện tích cho thuê)	3.438 m2
Số tầng hầm	0
Số thang máy	1
Phân hạng	B
Tỷ lệ lấp đầy	86%
Giá thuê bình quân (US$/m2/tháng) Bao gồm phí quản lý $5/m2, chưa VAT	Tầng 1: $18-$44 Tầng 2-3: $20-$25 tùy vị trí Tầng 4: $18 - $25
Tỷ giá	1USD = 24.500 VND



BQC 26

Mc 25

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 06 năm 2023

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG TTTM CÓ THỜI HẠN

Số: L1-K6/2023/HĐT/TTTM - VCP D.NANG

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ các quy định và pháp luật hiện hành của Việt Nam có liên quan;
Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án: Theo PHỤ LỤC IV đính kèm hợp đồng này.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (sau đây gọi tắt là Bên Cho Thuê):

CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	:	0106250673 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 05/08/2013, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
Người đại diện	:	**Nguyễn Duy Khánh**
Chức vụ	:	Phó Giám đốc vận hành
Theo Giấy ủy quyền số	:	93/2022/GUQ-VCR VH ký ngày 20/10/2022 của Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh – Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty
Địa chỉ	:	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số điện thoại liên hệ	:	Fax:
Số Tài khoản	:	19027730170013
Tại Ngân hàng	:	TECHCOMBANK HỘI SỞ
Tên Tài khoản	:	CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL
Mã số thuế	:	0106250673

Đại diện được ủy quyền:
CHI NHÁNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG - CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL

Địa chỉ chi nhánh	:	Vincom Plaza Ngô Quyền Đà Nẵng, Số 910A Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Giấy đăng ký hoạt động chi nhánh số	:	0106250673-024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 28/08/2021.

II. BÊN THUÊ (sau đây gọi tắt là Bên Thuê):

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN NGỌC TRAI LONG BEACH

Giấy CNĐKDN số	:	1701998941-002 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 10/06/2015, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm
Địa chỉ chi nhánh	:	Tầng L1, Khu TTTM Vincom Đà Nẵng, đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Địa chỉ liên hệ	:	Tầng L1, Khu TTTM Vincom Đà Nẵng, đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Điện thoại/Email	:	02363889009/trong.nn@longbeachpearl.com
Mã số thuế	:	1701998941-002
Số TK Ngân hàng	:	1014877525 Chủ tại khoản: CHI NHÁNH CÔNG TY CP NGỌC TRAI LONG BEACH Tại Ngân hàng NGOAI THUONG VN (VCB)/VCB TRU SO CHINH
Đại diện bởi	:	**BÙI THỊ MỸ CẢNH**
Chức vụ	:	Tổng Giám đốc

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng TTTM có thời hạn này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**" hoặc "**Hợp Đồng Thuê**") với các nội dung sau đây:

Hợp Đồng bao gồm các thành phần sau:

- Phần A: Điều Khoản Chung ("**ĐKC**"); và
- Phần B: Điều Khoản Chi Tiết ("**ĐKCT**"); và
- Các Phụ lục khác.

PHẦN A: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Điều 1. Các thông tin về diện tích thương mại cho thuê

1.1 Vị trí diện tích thương mại: tại Phần Diện Tích Thuê theo quy định tại Mục 2 của PHỤ LỤC 1 đính kèm Hợp Đồng này (ĐKCT).

PHẦN B

PHỤ LỤC I

ĐIỀU KHOẢN CHI TIẾT

(Mô hình Tiền Thuê cố định)

MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	**TTTM**	Là Trung Tâm Thương Mại Vincom, Tòa nhà **Vincom Plaza Ngô Quyền, Đà Nẵng**, thuộc Dự án Tổ hợp Khách sạn, Trung tâm thương mại Riverview Complex Đà Nẵng, tại địa chỉ Vincom Plaza Ngô Quyền Đà Nẵng, Số 910A Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
2	**Phần Diện Tích Thuê**	**29,2** m^2 ("**Diện Tích Thuê**) tại lô **L1-K6**, tầng **L1** của TTTM. Sơ đồ và mô tả của Phần Diện Tích Thuê tại Phụ lục II của Hợp Đồng. Phần diện tích cửa sổ trưng bày (show-window) và hộp đèn quảng cáo: *[không bao gồm]* trong Diện Tích Thuê. Công năng sử dụng: Thương mại, dịch vụ. Số hiệu phân lô của Phần Diện Tích Thuê có thể được thay đổi theo quyết định và thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm
3	**Tiền Thuê** (chưa bao gồm thuế GTGT và Phí Dịch Vụ) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Tiền Thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	Năm thứ nhất kể từ Ngày Bắt Đầu, Tiền Thuê là **43.800.000 VND/tháng** (bằng chữ: Bốn mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **1.500.000 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Một triệu năm trăm ngàn đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Năm thứ hai kể từ Ngày Bắt Đầu, Tiền Thuê là **45.990.000 VND/tháng** (bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **1.575.000 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Năm thứ ba kể từ Ngày Bắt Đầu, Tiền Thuê là **48.289.500 VND/tháng** (bằng chữ: Bốn mươi tám triệu hai trăm tám mươi chín ngàn năm trăm đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **1.653.750 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Một triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê.
4	**Phí Dịch Vụ** (chưa bao gồm thuế GTGT) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế	**3.650.000 VND/tháng** (bằng chữ: Ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng một tháng dương lịch), được tính bằng đơn giá tính Phí Dịch Vụ (**125.000 VND/m^2/tháng**) nhân với Diện Tích Thuê. Vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn, bằng việc gửi văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê

	thì Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	có quyền thay đổi Phí Dịch Vụ. Phí Dịch Vụ [đã bao gồm] Phí dịch vụ điều hòa trong Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê như quy định tại Mục 14 ĐKCT của Hợp Đồng. Để làm rõ, Phí Dịch Vụ nêu trên không bao gồm phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 5.2 ĐKCT này.
	Phí dịch vụ điều hòa tại Phần Diện Tích Thuê (chưa bao gồm thuế GTGT)	
5	**Các chi phí khác** (chưa bao gồm thuế GTGT)	
5.1	*Phí thuê chỗ để xe:*	Theo công bố của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm.
5.2	*Phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê*	Theo công bố của Bên Cho Thuê hoặc thông báo niêm yết và áp dụng chung cho TTTM vào từng thời điểm.
5.3	*Chi phí sử dụng điện*	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng điện bao gồm: – Chi phí điện tiêu thụ thực tế: tính theo công tơ và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo; và – Chi phí cho việc đảm bảo nguồn điện sử dụng được đồng bộ, có chất lượng cao và không ảnh hưởng đến an toàn hệ thống điện chung của tòa nhà: 650 VNĐ/Kw Để làm rõ: ngày chốt chỉ số điện sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê, phù hợp với quy định của cơ quan cấp điện. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về điện khác để cung cấp điện cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thoả thuận về việc cung cấp/sử dụng điện với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.4	*Chi phí sử dụng nguồn nước*	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng nguồn nước bao gồm: – Chi phí nước tiêu thụ thực tế: tính theo đồng hồ đo nước và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo. – Chi phí dịch vụ bổ sung cho việc bơm nước: 3.000 VNĐ/m3 Để làm rõ, ngày chốt chỉ số nước sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm, tùy vào thực tế cấp nước. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về nước khác để cung cấp nước cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên

		Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thoả thuận về việc cung cấp/sử dụng nước với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.5	*Chi phí hỗ trợ thu gom rác*	Chi phí hỗ trợ thu gom rác áp dụng hàng tháng với gian hàng ẩm thực (nếu có) [.....].
6	**Tiền đặt cọc**	
6.1	Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ (nếu có)	Là khoản tiền đặt cọc giữ chỗ mà Bên Thuê đã đặt cọc theo thư đề nghị thuê đã ký kết giữa Các Bên cho Phần Diện Tích Thuê (**"Thư Đề Nghị Thuê"**). Phần còn lại của Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ sẽ được chuyển thành một phần hoặc toàn bộ Tiền Đặt Cọc Thuê (tùy từng trường hợp) vào ngày ký Hợp Đồng
6.2	Tiền Đặt Cọc Thuê	**149.029.500 VNĐ** (bằng chữ: Một trăm bốn mươi chín triệu không trăm hai mươi chín ngàn năm trăm đồng) (tương đương với 03 tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình trong cả Thời Hạn Thuê). Bên Thuê đặt cọc trong vòng 08 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê.
6.3	Tiền Đặt Cọc Thi Công	**20.000.000 VNĐ** (bằng chữ: Hai mươi triệu đồng). Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê ít nhất mười (10) ngày trước ngày Bên Thuê bắt đầu thi công theo kế hoạch được Bên Cho Thuê phê duyệt.
7	**Kỳ tính tiền và thanh toán**	
7.1	**Các khoản phải thanh toán của Bên Thuê**	
7.1.1	Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ	Kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ: theo [tháng] dương lịch. Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải thanh toán của một kỳ được tính theo tỷ lệ giữa số ngày thuê và tổng số ngày của kỳ tính tiền. Thời hạn thanh toán: trong vòng 08 (tám) ngày đầu tiên của kỳ tính tiền hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7.1.2	Các chi phí khác và các khoản phải thanh toán khác (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán)	Kỳ tính: theo tháng dương lịch phát sinh khoản phải thanh toán. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 08 (tám) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo của kỳ tính tiền hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7.1.3	Thông báo các khoản phải trả của Bên Thuê (**"Debit Note"**)	Debit Note sẽ được gửi cho Bên Thuê mỗi tháng 01 lần để thông báo các khoản mà Bên Thuê phải thanh toán trong tháng nêu trên Debit Note.
7.2	**Các khoản phải thanh toán/hoàn trả của Bên Cho Thuê** (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán/hoàn trả)	Bên Cho Thuê sẽ thanh toán/hoàn trả trong vòng 08 ngày sau khi nhận được văn bản đề nghị thanh toán/hoàn trả (nêu rõ số tiền cần thanh toán/hoàn trả) và đầy đủ hồ sơ hợp lệ làm căn cứ cho các khoản phải thanh toán/hoàn trả từ Bên Thuê.

8	**Thời Hạn Thuê**	**03 năm**. Trường hợp gia hạn theo quy định tại Điều 4.1 ĐKC, đề nghị gia hạn phải được gửi trước ít nhất 04 tháng trước Ngày Hết Hạn.
9	**Ngày Bắt Đầu**	**30/06/2023**
10	**Ngày Hết Hạn**	**29/06/2026**
11	**Ngày Tiếp Nhận**	**Ngày Bắt Đầu** hoặc một ngày khác theo thông báo bằng văn bản trước 07 ngày của Bên Cho Thuê.
11.1	*Thời hạn nộp phương án thiết kế/thi công để Bên Cho Thuê phê duyệt*	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Tiếp Nhận, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.2	*Thời hạn thi công*	Trước Ngày Bắt Đầu ít nhất 07 (bảy) ngày, Bên Thuê phải hoàn thành việc thi công, hoàn thiện nội thất, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.3	*Thay đổi Ngày Tiếp Nhận*	Trường hợp Bên Cho Thuê thay đổi Ngày Tiếp Nhận thì Ngày Bắt Đầu sẽ được sửa đổi tương ứng với số ngày thay đổi Ngày Tiếp Nhận để Bên Thuê tiến hành lắp đặt, hoàn thiện nội thất.
11.4	*Lệ phí thi công* (chưa bao gồm thuế GTGT)	
12	**Chính sách khai trương**	
12.1	**Phạt chậm khai trương**	
13	**Mục đích thuê**	**Hàng hóa sẽ được Bên Thuê bán tại Phần Diện Tích Thuê** Phần diện tích thuê chỉ được sử dụng để kinh doanh các sản phẩm trang sức mang thương hiệu **Long Beach Pearl** xuất xứ Việt Nam
14	**Thời Gian Làm Việc Tại Phần Diện Tích Thuê**	Theo quy định của TTTM/Tòa nhà
15	**Quy định bổ sung về việc quy hoạch lại mặt bằng (bổ sung Điều 5.5(e) của ĐKC)**	Trường hợp Các Bên không thống nhất được các nội dung nêu tại Điều 5.5(e) của ĐKC, Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt hiệu lực như khi hết hạn và Các Bên thống nhất: a) Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 2.4(b) ĐKC của Hợp Đồng Thuê. b) Trường hợp tại thời điểm chấm dứt, Thời Hạn Thuê còn trên 03 (ba) tháng và Bên Thuê đã thực tế thi công nội thất tại Phần Diện Tích Thuê theo thiết kế được phê duyệt, Bên Cho Thuê đồng ý bồi thường cho Bên Thuê một khoản bằng 03 tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (tính theo mức Tiền Thuê và Phí Dịch vụ tại Ngày Bắt Đầu hoặc mức Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình của 06 tháng gần nhất trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, tùy giá trị nào cao hơn). c) Các khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã thanh toán, hỗ trợ Bên Thuê liên quan đến việc dịch chuyển trước đó (nếu có) sẽ được khấu trừ vào khoản tiền mà Bên Cho Thuê

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG TTTM CÓ THỜI HẠN
Số: L2-10-11/2022/HĐT/TTTM - VCP DA NANG

Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng Trung Tâm Thương Mại Vincom này được lập và ký kết tại Đà Nẵng vào ngày **15/09/2022** giữa và bởi các bên sau đây:

1. **Bên Cho Thuê:**

CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL

Địa chỉ trụ sở	:	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Tên Tài khoản	:	CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL
Ngân hàng	:	TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh BIDV Quang Trung
Số Tài khoản	:	1231.0000.447.240
Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	:	0106250673 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 05/08/2013, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
Đại diện	:	**Bà Phạm Thị Thu Hiền**
Chức vụ	:	Phó Giám đốc Kinh doanh
Theo Giấy ủy quyền số	:	16/2021/GUQ-VCR VH ký ngày 07/09/2021 của Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh – Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Đại diện được ủy quyền:

CHI NHÁNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG - CÔNG TY TNHH VẬN HÀNH VINCOM RETAIL

Địa chỉ chi nhánh	:	Vincom Plaza Ngô Quyền Đà Nẵng, Số 910A Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Giấy đăng ký hoạt động chi nhánh số	:	0106250673-024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 28/08/2021.

2. **Bên Thuê:**

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH THỜI TRANG GIOR TẠI ĐÀ NẴNG

Giấy CNĐKKD số	:	0312419237-008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 30/03/2015.
Địa chỉ chi nhánh	:	Gian hàng L2-10-11, Tầng 2, Vincom Plaza Ngô Quyền Đà Nẵng, 910A Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Địa chỉ liên hệ	:	Gian hàng L2-10-11, Tầng 2, Vincom Plaza Ngô Quyền Đà Nẵng, 910A Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Email nhận thông báo	:	minhle@giordanovietnam.com
Điện thoại	:	0909012981
Chủ tài khoản	:	CN CTY TNHH THỜI TRANG GIOR TẠI ĐÀ NẴNG
Số tài khoản NH	:	0071001028300 tại Ngân hàng NGOAI THUONG VN (VCB)/VCB TRU SO CHINH
Đại diện	:	**Ông HỒ LÊ HOÀNG HIỆP**
Chức vụ	:	Người đứng đầu chi nhánh

(Bên Thuê và Bên Cho Thuê được gọi chung là "Các Bên").

CÁC BÊN THỐNG NHẤT LẬP VÀ KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG TTTM CÓ THỜI HẠN NÀY VỚI CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN NHƯ SAU:

Hợp Đồng bao gồm các thành phần sau:

- Phần A: Điều Khoản Chung ("**ĐKC**"); và
- Phần B: Điều Khoản Chi Tiết ("**ĐKCT**"); và
- Các Phụ lục

PHẦN A: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 **Định nghĩa**

Trong Hợp Đồng này, trừ khi được thể hiện cho ý định khác, các thuật ngữ sau đây có nghĩa như sau:

"TTTM"	:	Là Trung tâm thương mại thuộc quyền khai thác và quản lý hợp pháp của Chủ Đầu Tư TTTM, quy định tại Mục 1 ĐKCT.
"Phần Diện Tích Thuê"	:	Là phần diện tích tại TTTM mà Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê như quy định tại Mục 2 ĐKCT, để sử dụng với mục đích quy định tại Mục 3 ĐKCT. Phần Diện Tích Thuê được Các Bên xác định theo nguyên tắc: là diện tích mặt sàn bao gồm các cột kết cấu dính liền hoặc nằm bên trong Phần Diện Tích Thuê, nhưng không bao gồm hành lang, lối đi chung, cầu thang bộ, sảnh thang máy, khu vệ sinh và phòng kỹ thuật, được tính từ tim của các tấm chắn và/hoặc vách ngăn và/hoặc tường bao ngoài và/hoặc từ tâm cột đến tâm cột và/hoặc ranh giới phân chia giữa các mặt bằng thuê (đối với các diện tích mở). Số hiệu phân lô của Phần Diện Tích Thuê có thể được thay đổi theo quyết định và thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm.
"Hợp Đồng" hoặc "Hợp Đồng Thuê"	:	Nghĩa là hợp đồng này và các bản điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng tùy từng thời điểm.
"Ngày Bắt Đầu"	:	Là ngày bắt đầu tính Tiền Thuê như được quy định cụ thể tại Mục 5 ĐKCT.
"Ngày Bắt Đầu Sớm"	:	Là ngày mà Bên Thuê đề nghị Bên Cho Thuê để được kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê trước Ngày Bắt Đầu (nếu có) và được Bên Cho Thuê chấp thuận.
"Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ"	:	Là khoản tiền đặt cọc (nếu có) mà Bên Thuê đã đặt cọc theo thư đề nghị thuê được ký kết giữa Bên Thuê và Bên Cho Thuê (**"Thư Đề Nghị Thuê"**).
"Tiền Đặt Cọc Thuê"	:	Là khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Mục 10 ĐKCT để bảo đảm việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng trong suốt Thời Hạn.
"Tiền Đặt Cọc Thi Công"	:	Là khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Mục 10 ĐKCT để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê đối với việc thi công, như quy định tại Thư Đề Nghị

PHẦN B. ĐIỀU KHOẢN CHI TIẾT

(Mô hình Tiền Thuê cố định)

MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	TTTM	Là Trung Tâm Thương Mại **Vincom Plaza Ngô Quyền, Đà Nẵng**, địa chỉ: Số 910A Đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng.
2	**Phần Diện Tích Thuê**	**141,6 m²** (**"Diện Tích Thuê"**) tại lô **L2-10-11**, tầng **L2** của TTTM. Sơ đồ và mô tả của Phần Diện Tích Thuê tại Phụ lục I của Hợp Đồng. Phần diện tích cửa sổ trưng bày (show-window) và hộp đèn quảng cáo: *không bao gồm* trong Diện Tích Thuê.
3	Mục đích thuê	**Hàng hóa sẽ được Bên Thuê bán tại Phần Diện Tích Thuê** Phần Diện Tích Thuê có tên bảng hiệu Giordano và Keds xuất xứ Hong Kong và Hoa Kỳ được sử dụng để trưng bày và bán các sản phẩm quần áo, thời trang phụ kiện thương hiệu **Giordano** và Keds.
4	**Thời Hạn Thuê** (hoặc **"Thời Hạn"**)	**03 năm.** Trường hợp gia hạn theo quy định tại Điều 3.2 ĐKC, đề nghị gia hạn phải được gửi trước ít nhất 04 tháng trước Ngày Hết Hạn.
5	**Ngày Bắt Đầu**	**15/10/2022**
6	**Ngày Hết Hạn**	**14/10/2025**
7	**Ngày Tiếp Nhận**	**10/09/2022** hoặc một ngày khác theo thông báo bằng văn bản trước 07 ngày của Bên Cho Thuê.
7.1	*Thời hạn nộp phương án thiết kế/thi công để Bên Cho Thuê phê duyệt*	Trong vòng 07 (bảy) ngày trước Ngày Tiếp Nhận, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
7.2	*Thời hạn thi công*	Trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày kể Ngày Tiếp Nhận, nhưng Bên Thuê phải hoàn thành việc thi công trước Ngày Bắt Đầu, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
7.3	*Thay đổi Ngày Tiếp Nhận*	Trường hợp Bên Cho Thuê thay đổi Ngày Tiếp Nhận thì Ngày Bắt Đầu sẽ được sửa đổi tương ứng để Bên Thuê có tối thiểu 07(bảy) ngày để tiến hành lắp đặt và hoàn thiện nội thất.

7.4	*Lệ phí thi công*	Mức Phí Thi Công được tính bằng **3.917 VND/ngày/m2** (bằng chữ: Ba nghìn chín trăm mười bảy đồng một ngày một mét vuông) nhân với diện tích thực tế. Bên Thuê phải trả Phí Thi Công cho Bên Cho Thuê theo mức quy định tại Điều này sau khi hoàn thành việc thi công tại Phần Diện Tích Thuê, tính theo số ngày thi công thực tế của Bên Thuê được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
8	**Tiền Thuê** (chưa bao gồm thuế GTGT và Phí Dịch Vụ) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Tiền Thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	Năm thứ nhất kể từ Ngày Bắt Đầu, Tiền Thuê là **99.828.000 VND/tháng** (bằng chữ: Chín mươi chín triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **705.000 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Bảy trăm linh năm nghìn đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Năm thứ hai kể từ Ngày Bắt Đầu Tiền Thuê là **104.819.400 VND/tháng** (bằng chữ: Một trăm linh tư triệu tám trăm mười chín nghìn bốn trăm đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **740.250 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Năm thứ ba kể từ Ngày Bắt Đầu Tiền Thuê là **110.060.441 VND/tháng** (bằng chữ: Một trăm mười triệu không trăm sáu mươi nghìn bốn trăm bốn mươi một đồng một tháng dương lịch), được tính bằng **777.263 VND/m2/tháng** (bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê.
9	**Phí Dịch Vụ** (chưa bao gồm thuế GTGT)	**16.638.000 VND/tháng** (bằng chữ: Mười sáu triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng một tháng dương lịch) được tính bằng đơn giá tính Phí Dịch Vụ (**117.500 VND/m²/tháng**) nhân với Diện Tích Thuê của Phần Diện Tích Thuê. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế. Vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn, bằng việc gửi văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê có quyền thay đổi Phí Dịch Vụ. Phí Dịch Vụ đã bao gồm Phí dịch vụ điều hòa trong Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê như quy định tại Mục 14 ĐKCT của Hợp Đồng. Để làm rõ, Phí Dịch Vụ nêu trên không bao gồm phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 11.2 ĐKCT này.
10	**Tiền đặt cọc**	
10.1	Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ (nếu có)	Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ bằng tiền còn lại theo Thư Đề Nghị Thuê sẽ được chuyển thành một phần hoặc toàn bộ Tiền Đặt Cọc

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

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số: GF8F/01-2023/LUX-PRU

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2023,
Chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH MTV TM-DV XUẤT NHẬP KHẨU KIM HƯNG LONG
Địa chỉ : 448 Hoàng Diệu, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Mã số thuế : 0400592696
Người đại diện : **Bà TRƯƠNG THỊ THỦY**
Chức vụ : Giám đốc
Số tài khoản : 2000 201 350 254
Tên tài khoản : Công ty TNHH MTV TMDV XNK Kim Hưng Long
Tại Ngân hàng : Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Thành phố Đà Nẵng (Viết tắt: Agribank chi nhánh TP. Đà Nẵng)
Mã Ngân hàng : **VBAAVNVX**
Sau đây gọi tắt là "Bên Cho Thuê"

*Hai bên thống nhất ký Hợp đồng thuê Văn phòng (sau đây gọi tắt là "**Hợp đồng**") với những điều khoản và điều kiện sau:*

ĐIỀU 1: CÁC ĐỊNH NGHĨA

Các thuật ngữ dưới đây sẽ có ý nghĩa như được quy định tại điều này, trừ khi có quy định khác trong Hợp đồng:

"Bên Cho Thuê": Có nghĩa là **CÔNG TY TNHH MTV TM DV XUẤT NHẬP KHẨU KIM HƯNG LONG**

"Bên Thuê": Có nghĩa là **CÔNG TY TNHH BẢO HIỂM NHÂN THỌ PRUDENTIAL VIỆT NAM**

"Tòa nhà": Có nghĩa là **Tòa nhà Luxury, địa chỉ tại số 205 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.**

"Hợp đồng" : Có nghĩa là Hợp đồng thuê Văn phòng này bao gồm các phụ lục đính kèm và các sửa đổi bổ sung (nếu có) sau khi được các Bên ký kết vào mỗi thời điểm.

"Diện tích thuê" : Toàn bộ tầng 7 (nguyên tầng 750 m2) và một phần tầng trệt (150 m2) tại Tòa nhà Luxury địa chỉ tại số 205 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích thuê tương đương 900 m^2 (như bản vẽ đính kèm tại Phụ lục 01 của Hợp đồng) (sau đây gọi

là Diện tích thuê), không bao gồm các khu vực chung của tòa nhà như : Cầu thang, phòng kỹ thuật, thang máy, ...

"Bên Thuê khác" : Có nghĩa là một bên hoặc các bên thuê khác không phải Bên Thuê trong Hợp đồng này.

"Giờ Làm Việc" : Là từ 08:00 (tám giờ sáng) đến 18:00 (sáu giờ chiều) từ Thứ Hai đến Thứ Sáu và từ 08:00 (tám giờ sáng) đến 12:00 (mười hai giờ trưa) vào Thứ Bảy.

"Ngày Làm Việc" : Là bất kỳ ngày nào không bao gồm Chủ nhật và nửa ngày làm việc chiều thứ Bảy và các ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật lao động Việt Nam.

ĐIỀU 2: TIỀN THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1 Đơn giá thuê và tiền thuê

Tiền thuê được tính với đơn giá :

- **Tầng 7** :
  - Năm đầu : VND 602.000/m2/tháng (bằng chữ : Sáu trăm linh hai nghìn đồng mỗi mét vuông một tháng)
  - Năm thứ Hai : VND 602.000/m2/tháng (bằng chữ : Sáu trăm linh hai nghìn đồng mỗi mét vuông một tháng)
  - Năm thứ Ba : VND 662.200/m2/tháng (bằng chữ : Sáu trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm đồng mỗi mét vuông một tháng)
- **Tầng Trệt** :
  - Năm đầu : VND 940.000/m2/tháng (bằng chữ : Chín trăm bốn mươi nghìn đồng mỗi mét vuông một tháng)
  - Năm thứ Hai : VND 940.000/m2/tháng (bằng chữ : Chín trăm bốn mươi nghìn đồng mỗi mét vuông một tháng)
  - Năm thứ Ba : VND 1.015.000/m2/tháng (bằng chữ : Một triệu không trăm mười lăm nghìn đồng mỗi mét vuông một tháng)

Các giá trên đã bao gồm phí quản lý như dưới đây và cũng đã bao gồm phí đặt biển hiệu tại điều 8.12 và Phụ Lục 02 của hợp đồng này, nhưng chưa bao gồm VAT.

Tiền thuê trên đã bao gồm tiền thuê mặt bằng và toàn bộ phí dịch vụ, tiện ích và quản lý, bao gồm nhưng không hạn chế ở các chi phí sau:

- Chi phí điện thắp sáng khu vực chung, sử dụng thang máy.
- Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, sửa chữa thay mới hệ thống chiếu sáng, đồng hồ đo điện , thang máy, thiết bị phòng cháy chữa cháy trong toà nhà ở các nơi công cộng (trừ diện tích thuê).
- Chi phí sử dụng nước.
- Bảo trì, bảo dưỡng các trang thiết bị chung trong tòa nhà (trừ diện tích Thuê).
- Với quy mô diện tích thuê như điều 1, Bên Thuê được miễn phí đỗ và giữ xe cho tối đa 100 xe máy tại tầng trệt và phía trước vỉa hè thuộc khu vực thuê. Các xe vượt hạng mức sẽ tính 300.000đ/xe máy/tháng (bằng chữ: ba trăm ngàn đồng mỗi xe máy một tháng) (phí này chưa gồm VAT).
- Chi phí vệ sinh, an ninh, bảo vệ vòng ngoài Tòa nhà và tại các khu vực chung của Tòa nhà.
- Tưới cây và chăm sóc các cây cảnh ở khu vực chung bên ngoài khu vực văn phòng.

Lưu ý: Tiền thuê chưa bao gồm chi phí điện sử dụng và hao hụt (quy định cụ thể là tối đa 10% (mười phần trăm) của lượng điện thực tế sử dụng) trong khu vực Diện Tích Thuê. Tiền điện sẽ được tính theo chỉ số điện tiêu thụ trên công tơ lắp riêng cho Bên Thuê và được tính theo giá điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam. Tiền thuê không bao gồm chi phí di dời, bổ sung, sửa chữa máy lạnh, gắn thêm thiết bị công tắc, chiếu sáng, theo yêu cầu đơn phương của bên Thuê.