

Số: /TB-SXD

Kiên Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2024

THÔNG BÁO

Về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony gồm 03 chung cư hỗn hợp (HH1.2, HH1.3, HH1.4) tại Khu phố 7 - Đợt 1, Phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 16/2024/TB-MPHN ngày 16/10/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang về việc đủ điều kiện được bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony - Đợt 1 tại Khu phố 7, Phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Sau khi xem xét nội dung Thông báo và các hồ sơ có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

- Tên Dự án: Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony.
- Địa chỉ: Khu phố 7, Phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang.
- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất sử dụng đất 17.409,1 m². Trong đó diện tích xây dựng công trình: 7.343,24 m² (gồm 03 khối chung cư và 01 khối khách sạn), diện tích cây xanh (sân vườn, cảnh quan, đường dạo, hồ bơi): 5.165,08 m², diện tích giao thông – sân, bãi xe: 4.900,78 m².

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

- Quyết định chủ trương đầu tư số 245/QĐ-BQLKKTQP ngày 03/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 51/QĐ-BQLKKTQP ngày 22/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc điều chỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư thay đổi lần 01;

- Quyết định số 311/QĐ-BQLKKTQP ngày 04/9/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc điều chỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư thay đổi lần 02;

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án

2.1 Về hồ sơ quy hoạch của Dự án

- Quyết định số 260/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị An Thới, tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 17.409,1m²);

- Quyết định 262/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị An Thới, tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 17,409,1m²);

2.1 Về hồ sơ thiết kế, xây dựng của Dự án

- Văn bản 1740/BQLKKTQP-ĐD&XD ngày 22/11/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Giấy phép môi trường số 2888/GPMT-UBND ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang;

- Công văn số 353/TC-QC ngày 10/10/2023 của Cục tác chiến Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Công văn số 518/CV-CTN ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH MTV cấp thoát nước về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Công văn số 4712/PCKG-KT ngày 10/11/2023 của Công ty Điện lực Kiên Giang về việc chấp thuận vị trí đấu nối cấp điện cho dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định số 23/QĐ-2023/HNKG ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Hàm Ninh Kiên Giang về việc phê duyệt dự án đầu tư (*kèm theo Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư*

xây dựng) Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định số 33/QĐ/HNKG ngày 18 tháng 06 năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang, về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 81/TD-PCCC ngày 08/8/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Kiên Giang;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc (*cấp Giấy phép cho 09 công trình gồm: 03 khối nhà chung cư hỗn hợp HH1.2, HH1.3, HH1.4 và 06 công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng*);

- Báo cáo của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang về việc đánh giá hiện trạng đầu tư xây dựng công trình chung cư phần móng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tại văn bản số 20/CV-2024/MPHN ngày 16/10/2024.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273818 số vào sổ CT 27655 do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp ngày 21/06/2024, diện tích 1130,3 m²; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273819 số vào sổ CT 27656 do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp ngày 21/06/2024, diện tích 9929,3 m²; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273820 số vào sổ CT 27657 do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp ngày 21/06/2024, diện tích 6349,5 m²

- Giấy hợp thửa của 03 Giấy (*DM 273818, DM 273819 và DM 273820*) thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DL 278309 số vào sổ cấp GCN: VP1865 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 23/10/2024, diện tích 17.409,1 m².

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Thông tin nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony - Đợt 1 đạt khoảng 74% diện tích thông thủy của 03 khối nhà chung cư hỗn hợp (HH1.2, HH1.3, HH1.4) cụ thể như sau:

1. Hồ sơ thiết kế được duyệt: Tổng diện tích căn hộ thương mại là 1.115 căn tương đương với tổng diện tích thông thủy để bán, cho thuê mua là 53.344,89 m².

2. Kết quả Thông báo Đợt 1: Tổng diện tích căn hộ thương mại là 860 căn tương đương với tổng diện tích thông thủy đủ điều kiện được bán, cho thuê mua là 39.528,36 m². Trong đó:

- Khối nhà HH1.2: 313 căn với tổng diện tích thông thủy 15.363,71 m² (Phụ lục 1 đính kèm);

- Khối nhà HH1.3: 149 căn với tổng diện tích thông thủy 7146.89 m² (Phụ lục 2 đính kèm);

- Khối nhà HH1.4: 398 căn với tổng diện tích thông thủy 17.017,76 m² (Phụ lục 3 đính kèm);

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN CHO THUÊ MUA

Dự án đã đáp ứng điều kiện để được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành tương lai theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

1. Nhà ở, công trình xây dựng: Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony của 03 khối chung cư hỗn hợp (HH1.2, HH1.3, HH1.4) đã được khởi công xây dựng ngày 16/8/2024 (Thông báo số 68/TB-HNKG ngày 16/8/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang).

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: gồm có 04 văn bản (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273818 số vào sổ CT 27655 ngày 21/06/2024; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273819 số vào sổ CT 27656 ngày 21/06/2024; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 273819 số vào sổ CT 27656 ngày 21/06/2024; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DL 278309 số vào sổ cấp GCN: VP1865 ngày 23/10/2024) được hợp thửa của 03 Giấy (DM 273818, DM 273819 và DM 273820).

3. Có các loại Giấy tờ sau đây:

3.1. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.2. Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

+ Thông báo số 68/TB-HNKG ngày 16/8/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng: Công trình hỗn hợp HH1.2, HH1.3, HH1.4 thuộc Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony;

+ Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony của 03 khối chung cư hỗn hợp (HH1.2, HH1.3, HH1.4).

3.3 Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng:

- Biên bản số: 01 ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục móng và phần ngầm;

- Các bản nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội khu (có 5 biên bản):

+ Biên bản số: 02 ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục đường giao thông;

+ Biên bản số: 03A ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục thoát nước mưa;

+ Biên bản số: 03B ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục thoát nước thải;

+ Biên bản số: 04 ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục cấp nước;

+ Biên bản số: 05 ngày 16/10/2024 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hạng mục cấp điện, chiếu sáng;

- Các bản nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoại khu: Thông báo số 110/TB-BQLKKTQP ngày 18/7/2024 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng; Biên bản số 40/BB-ĐLPQ ngày 10/09/2021 của Điện Lực Phú Quốc về nghiệm thu vận hành Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát. Gói Thầu: Thi công hạng mục trạm biến thế, điện hạ thế, thông tin liên lạc, chiếu sáng hạ tầng phân khu 1, hệ thống chống sét hạ tầng phân khu 1,2,3 hạng mục nghiệm thu: Đường dây trung và 3 trạm biến áp 400kVA.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực;

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở ngày 27/11/2024.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG

Chủ đầu tư trước khi thực hiện ký hợp đồng giao dịch về nhà ở đối với các căn hộ thương mại của 03 khối chung cư hỗn hợp (HH1.2, HH1.3, HH1.4) thuộc Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony phải đảm bảo thực hiện đúng quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở ngày 28/11/2023 và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Công ty CP Đầu tư PT BĐS Hàm Ninh Kiên Giang;
- BQLKKT Phú Quốc;
- Phòng QLĐT Phú Quốc;
- Ban Giám đốc Sở;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.ntkhoa.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lưu Thanh Bình