TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhiều ghi vấn về pháp lý dự án của chủ đầu tư Trung Yên?

21:20 25/11/2019

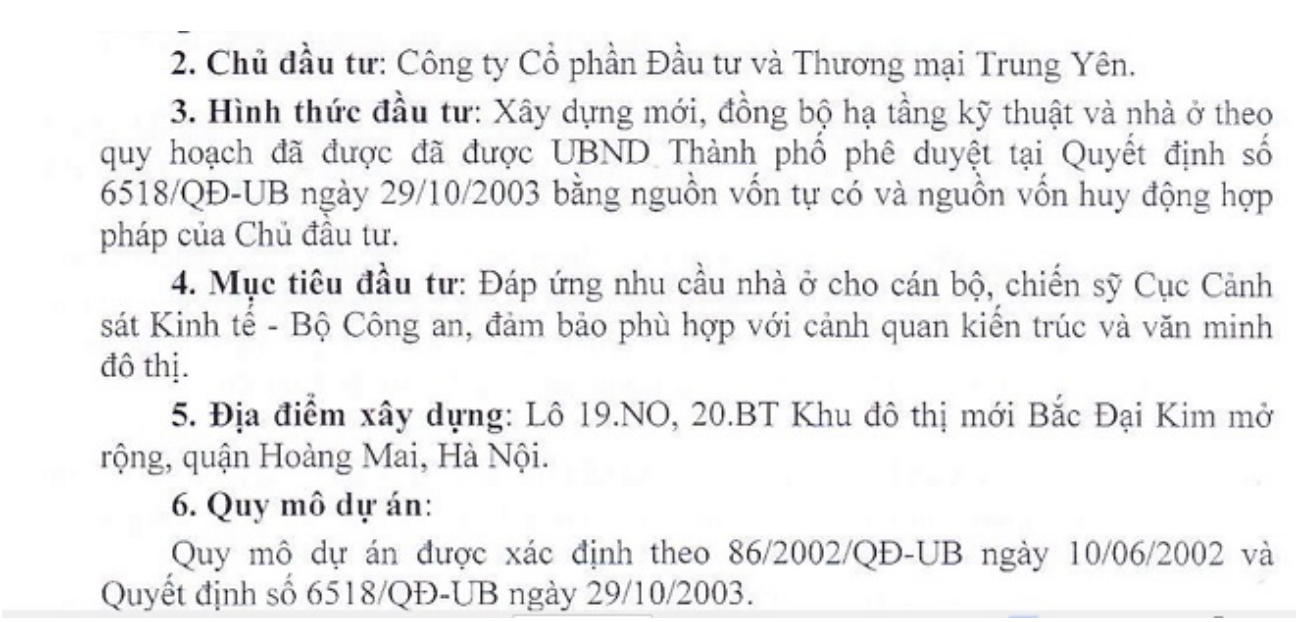
Rất nhiều vấn đề tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho Văn phòng Bộ Công an do Công ty CP Đầu tư và Thương mại Trung Yên đầu tư như: Vi phạm trật tự xây dựng đã bị xử phạt nhưng chưa khắc phục, nợ ngân hàng, nợ sổ hồng cư dân, nợ nhà thầu thi công...

Ngày 5/2/2015, UBND TP.Hà Nội đã ra quyết định chủ trương đầu tư chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở cho chiến sĩ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an tại 2 ô đất 19NO và 20BT cho Công ty CP Đầu tư và Thương mại Trung Yên.

Theo đó, dự án Nhà ở cho chiến sĩ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an và là một trong những dự án nằm trên đường Nguyễn Cảnh Dị, khu đô thị Bắc Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội được chia làm 2 phần tương ứng với 2 lô đất 19NO và 20BT khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng.

Trong đó, lô đất 19NO thuộc khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng được triển khai làm "Dự án chung cư Smile Trung Yên Building" được xây dựng với diện tích xây dựng 46.421m2, gồm tòa nhà cao 35 tầng nổi (3 tầng hầm, 2 tầng dịch vụ công cộng, nhà trẻ và 33 tầng căn hộ), tổng số căn hộ là 396 căn.

Còn lô đất 20BT thuộc khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng được triển khai làm Dự án Nhà ở cho chiến sĩ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an gồm 25 căn nhà liền kề.



2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên.

3. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở theo quy hoạch đã được đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6518/QĐ-UB ngày 29/10/2003 bằng nguồn vốn tự có và nguồn vốn huy động hợp pháp của Chủ đầu tư.

4. Mục tiêu đầu tư: Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an, đảm bảo phù hợp với cảnh quan kiến trúc và văn minh đô thị.

5. Địa điểm xây dựng: Lô 19.NO, 20.BT Khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

6. Quy mô dự án:

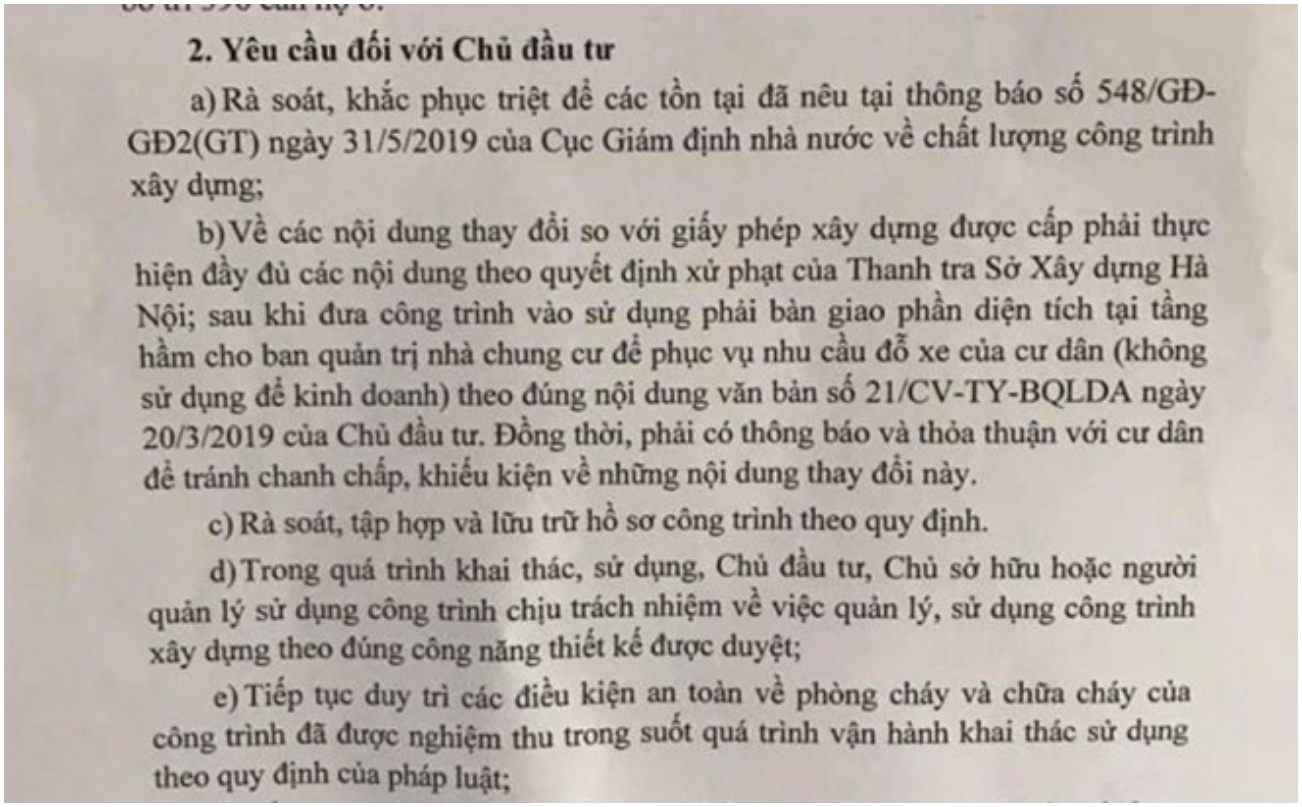
Quy mô dự án được xác định theo 86/2002/QĐ-UB ngày 10/06/2002 và Quyết định số 6518/QĐ-UB ngày 29/10/2003.

Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên làm chủ đầu tư

Theo quyết định chủ trương đầu tư của UBND TP.Hà Nội, mục tiêu của dự án trên là: “Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ Cục Cảnh sát kinh tế - Bộ công an, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và văn minh đô thị”. Tuy nhiên, về bản chất dự án trên hiện nay lại là dự án thương mại bán ra bên ngoài.

Khi nhiều website bán hàng đều quảng cáo: “Mặt bằng chung cư Trung Yên Smile Building mang đến nhiều sự lựa chọn cho các khách hàng yêu thích phong cách thiết kế Á Đông. Các căn hộ từ 73,5 – 95,1m2 là khoảng diện tích phù hợp với nhu cầu của các gia đình hai và ba thế hệ. Không có căn hộ 1 phòng ngủ tại đây nhưng không vì thế mà căn hộ thiếu tính thanh khoản do mức giá của Smile Building chỉ từ 25 triệu/m2; có nghĩa là chỉ với khoảng 1,8 tỷ, khách hàng đã có thể sở hữu căn 2 ngủ với đầy đủ tiện ích nằm tại vị trí trung tâm. Hiện tại dự án đã bàn giao toàn bộ căn hộ tới tay khách hàng”.

Như vậy, về cơ bản dự án trên được bán cho đông đảo khách hàng có nhu cầu với mức giá thương mại 25 triệu/m2, đây là giá thành thuộc phân khúc trung cấp tại Hà Nội.



2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

a) Rà soát, khắc phục triệt để các tồn tại đã nêu tại thông báo số 548/GĐ-GĐ2(GT) ngày 31/5/2019 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng;

b) Về các nội dung thay đổi so với giấy phép xây dựng được cấp phải thực hiện đầy đủ các nội dung theo quyết định xử phạt của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội; sau khi đưa công trình vào sử dụng phải bàn giao phần diện tích tại tầng hầm cho ban quản trị nhà chung cư để phục vụ nhu cầu đỗ xe của cư dân (không sử dụng để kinh doanh) theo đúng nội dung văn bản số 21/CV-TY-BQLDA ngày 20/3/2019 của Chủ đầu tư. Đồng thời, phải có thông báo và thỏa thuận với cư dân để tránh chanh chấp, khiếu kiện về những nội dung thay đổi này.

c) Rà soát, tập hợp và lưu trữ hồ sơ công trình theo quy định.

d) Trong quá trình khai thác, sử dụng, Chủ đầu tư, Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng công trình xây dựng theo đúng công năng thiết kế được duyệt;

e) Tiếp tục duy trì các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy của công trình đã được nghiệm thu trong suốt quá trình vận hành khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật;

Một loạt yêu cầu với chủ đầu tư Trung Yên

Với hàng loạt dấu hiệu sai phạm tại dự án Nhà ở cho chiến sĩ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an, chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Thương mại Trung Yên, tại thông báo kết quả nghiệm thu của Bộ xây dựng đã chỉ ra một loạt vấn đề như:

Rà soát khắc phục triệt để các tồn tại đã nêu tại thông báo số 548 GĐ-GĐ2 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.

Đặc biệt, về các nội dung thay đổi so với giấy phép xây dựng được cấp phải thực hiện đầy đủ các nội dung theo quyết định xử phạt của Thanh tra Sở xây dựng Hà Nội.

Văn bản của Bộ xây dựng yêu cầu, sau khi đưa công trình vào sử dụng chủ đầu tư phải bàn giao phần diện tích tại tầng hầm cho ban quản trị tòa nhà chung cư để phục vụ chỗ để xe cho cư dân (không sử dụng để kinh doanh) theo đúng nội dung văn bản số 21/CV-TY-BQLDA ngày 20/3/2019 của Chủ đầu tư. Đồng thời phải có thông báo với người dân để tránh tranh chấp khiếu kiện về nội dung thay đổi này.

Như vậy, tại dự án Nhà ở cho chiến sĩ Cục Cảnh sát Kinh tế - Bộ Công an, chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Thương mại Trung Yên đã xảy ra rất nhiều vấn đề, tuy nhiên, đã không được xử lý triệt để.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên được thành lập tháng 01 năm 2010 có người đại diện pháp luật: Nguyễn Thị Thanh Hương; Địa chỉ: Tầng 1, Toà nhà Smile Lô đất 19.NO, Khu ĐTM Bắc Đại Kim mở rộng, Phường Định Công, Quận Hoàng Mai, Hà Nội. Trung Yên hoạt động trong lĩnh vực hoạt động: Bất động sản và xây dựng, dịch vụ và tài chính. Các dự án Trung Yên đang xây dựng và phát triển là: Chung cư Smile Trung Yên Building; Khu nhà ở An Sinh - 106 Hoàng Quốc Việt; Khu nhà ở Văn phòng Bộ Công An; Khu đô thị Bắc Đại Kim mở rộng.

Trúc Mai