

Số: 295/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2015

## NGHỊ QUYẾT

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;

- Căn cứ Công văn số 1893/HUD-HĐTV ngày 30/6/2015 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về phương án kinh doanh dự án chung cư cao tầng D2 tại lô CT2 KĐTMT Tây Nam Linh Đàm của Công ty HUD6;

- Căn cứ Tờ trình số 462/TTr-HUD6 ngày 15/9/2015 của Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 về xin phê duyệt phương pháp xây dựng đơn giá và phương thức kinh doanh chung cư cao tầng D2 tại lô đất CT2 Khu đô thị mới mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;

- Căn cứ Báo cáo thẩm định số 01/BC-TĐGKD ngày 15/9/2015 của Tổ Thẩm định giá kinh doanh Công ty HUD6 về phương pháp xây dựng đơn giá và phương thức kinh doanh chung cư cao tầng D2 tại lô đất CT2 Khu đô thị mới mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;

- Căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 22/9/2015 về việc Thông qua phương pháp xây dựng đơn giá và phương thức kinh doanh chung cư cao tầng D2 tại lô đất CT2 Khu đô thị mới mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;

### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua phương pháp xây dựng đơn giá và phương thức kinh doanh chung cư cao tầng D2 tại lô đất CT2 Khu đô thị mới mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội:

**1. Phương thức kinh doanh:** Thực hiện công tác kinh doanh chung cư cao tầng D2 lô đất CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm theo quy định.

**2. Hình thức kinh doanh và thời gian kinh doanh:**

- Đối với mặt bằng dịch vụ công cộng, thương mại tầng 1: Triển khai cho thuê có thời hạn, thu tiền hàng năm hoặc thu tiền một lần với thời gian cho thuê tối đa là 35 năm theo quy định.

- Đối với phần căn hộ: Dự kiến quý IV năm 2015 triển khai các thủ tục kinh doanh bán căn hộ nhằm thu hồi vốn đầu tư, bảo toàn vốn chủ sở hữu, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án.



### 3. Đơn giá kinh doanh và hình thức thanh toán:

#### a. Đối với mặt bằng dịch vụ công cộng, thương mại tầng 1:

##### \* Đơn giá kinh doanh:

- Hình thức cho thuê thu tiền một lần: Đơn giá cho thuê: 38.409.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì 2%, chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của Nhà nước).

- Hình thức cho thuê thu tiền hàng năm: Đơn giá cho thuê dự kiến: 240.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì 2%, chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của Nhà nước). Đơn giá cho thuê được xác định phù hợp với tình hình thị trường tại thời điểm cho thuê thực tế trên cơ sở thỏa thuận với khách hàng.

Căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm triển khai, Công ty HUD6 sẽ áp dụng hình thức cho thuê và đơn giá cho thuê phù hợp, đảm bảo hiệu quả kinh doanh của dự án.

##### \* Hình thức thanh toán:

##### • Tiến độ thanh toán:

- Đối với hình thức cho thuê thu tiền một lần:

+ Đợt 1: Ngay sau khi ký kết hợp đồng, khách hàng thanh toán 50% giá trị hợp đồng.

+ Đợt 2: Đến tháng 6/2016, trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền đợt 2, khách hàng thanh toán tiếp 30% giá trị hợp đồng.

+ Đợt 3: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao mặt bằng, khách hàng thanh toán nốt 20% giá trị hợp đồng còn lại.

- Đối với hình thức cho thuê thu tiền hàng năm: Thanh toán theo tiến độ quy định của hợp đồng thuê.

• Khách hàng phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, nộp phí quản lý vận hành nhà chung cư 01 năm đầu (12 tháng), phí quản lý và cung cấp dịch vụ đô thị và các khoản phí khác theo quy định (nếu có) trước khi nhận bàn giao mặt bằng. Mức phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến là: 4.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

#### b. Đối với phân căn hộ:

\* Đơn giá cơ bản 01 m<sup>2</sup> sàn căn hộ là: 20.700.000 đồng/m<sup>2</sup> (chưa có hệ số, đã bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng, không bao gồm kinh phí bảo trì 2% và khoản phí, lệ phí khác theo quy định của Nhà nước).

Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sàn đối với từng căn hộ cụ thể được tính như sau:

Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sàn  
đối với từng căn hộ cụ thể = Đơn giá cơ bản (chưa có hệ số) 01 m<sup>2</sup> sàn căn hộ x Hệ số (1+K)

Trong đó, K là Hệ số kinh doanh được xác định như sau:

$$K = K_1 + K_2 + K_3 + K_4$$

• K<sub>1</sub>: Hệ số mặt thoáng, được xác định bởi số mặt thoáng của căn hộ:



- + Đối với các căn hộ đầu hồi có 02 mặt thoáng:  $K_1 = 0,01$
- + Các căn hộ còn lại:  $K_1 = 0,00$
- $K_2$ : Hệ số hướng, được xác định bởi hướng ban công của căn hộ, cụ thể:
  - + Các căn hộ có hướng Đông - Đông Nam:  $K_2 = 0,03$
  - + Các căn hộ có hướng Nam - Tây Nam:  $K_2 = 0,02$
  - + Các căn hộ có hướng Bắc - Đông Bắc:  $K_2 = 0,02$
  - + Các căn hộ có hướng còn lại:  $K_2 = 0,01$
- $K_3$ : Hệ số tầng, được xác định bởi vị trí tầng của căn hộ:
  - + Các căn hộ ở tầng 02-05 và tầng 15:  $K_3 = 0,02$
  - + Các căn hộ ở tầng 06-07 và tầng 14:  $K_3 = 0,03$
  - + Các căn hộ ở tầng 08-12A:  $K_3 = 0,04$
- $K_4$ : Hệ số diện tích, được xác định bởi loại diện tích của căn hộ:
  - + Đối với các căn hộ có diện tích  $< 85m^2$ :  $K_4 = 0,01$
  - + Các căn hộ còn lại:  $K_4 = 0,00$

**\* Hình thức thanh toán:**

- Tiến độ thanh toán:
  - Đợt 1: Tại thời điểm xây dựng xong kết cấu bê tông sàn tầng 01 của công trình, khách hàng thanh toán 30% giá trị tiền mua căn hộ.
  - Đợt 2: Sau khi đổ xong kết cấu bê tông sàn tầng 07 của công trình, trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền đợt 2, khách hàng thanh toán tiếp 20% giá trị tiền mua căn hộ.
  - Đợt 3: Sau khi đổ xong kết cấu bê tông sàn tầng 15 của công trình, trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền đợt 3, khách hàng thanh toán tiếp 20% giá trị tiền mua căn hộ.
  - Đợt 4: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao căn hộ, khách hàng thanh toán tiếp 25% giá trị tiền mua căn hộ và phần kinh phí bảo trì 2%.
  - Đợt 5: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, khách hàng thanh toán số tiền còn lại (05% giá trị tiền mua căn hộ).

\* Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ sẽ áp dụng theo tiến độ thực tế tại công trình.

Trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo quy định của hợp đồng mà khách hàng không thực hiện thanh toán hoặc thực hiện thanh toán không đầy đủ thì Công ty HUD6 có quyền tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất không kỳ hạn do Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Nếu tổng thời gian khách hàng trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng vượt quá 60 ngày, Công ty HUD6 có toàn quyền đơn phương chấm

dứt hợp đồng và thực hiện các hình thức xử phạt vi phạm theo quy định tại hợp đồng mà không phải bàn bạc, thương thảo với khách hàng.

• Khách hàng phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, nộp phí quản lý vận hành nhà chung cư 01 năm đầu (12 tháng), phí quản lý và cung cấp dịch vụ đô thị và các khoản phí khác theo quy định (nếu có) trước khi nhận bàn giao nhà. Mức phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến là: 4.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế và các quy định hiện hành cho đến khi Ban quản trị tòa nhà được thành lập và công nhận nhưng không vượt quá quy định của UBND Thành phố Hà Nội tại từng thời điểm.

**Điều 2.** Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các phòng chức năng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 có trách nhiệm thi hành Quyết nghị này.

Quyết nghị có hiệu lực kể từ ngày ký.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 2;
- Lưu: HUD6 (HCTC, HĐQT).



**Vũ Văn Sáng**