

Số: 226 /PA-ĐLSHN

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2015

**PHƯƠNG ÁN**  
**Thuê trụ sở làm việc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội**

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội – khóa IX, Ban chủ nhiệm Đoàn luật sư thành phố Hà Nội đã giao Tổ khảo sát thực hiện công việc khảo sát một số địa điểm trên địa bàn Hà Nội để phục vụ cho việc lựa chọn địa điểm thuê làm trụ sở Đoàn Luật sư. Sau khi có thông tin khảo sát, Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội lập Phương án thuê trụ sở làm việc của Đoàn Luật sư như sau:

**I. CĂN CỨ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN**

**1. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Luật Luật sư số 65/2006/QH11 năm 2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Luật sư số 20/2012/QH13 năm 2012.
- Căn cứ Luật quản lý tài sản nhà nước số 09/2008/QH12 năm 2008;
- Căn cứ Nghị định số 52/2009/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

**2. Căn cứ các Nghị quyết của Đoàn luật sư Hà Nội**

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đoàn luật sư Hà Nội số 09/NQ-ĐHĐB ngày 24/11/2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 124/NQ-BCN ngày 30/5/2015, phiên họp lần thứ XV; Nghị quyết số 194/NQ-BCN ngày 27/6/2015, phiên họp lần thứ XVI và Nghị quyết số 195/NQ-BCN ngày 06/8/2015, phiên họp lần thứ XVII Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội.

**II. THÔNG TIN KHẢO SÁT**

**1. Tổ khảo sát**

Theo Nghị quyết số 124/NQ – BCN Phiên họp lần thứ XV Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội phân công tổ khảo sát gồm có các Luật sư: Nguyễn Thị Kim Thanh, Nguyễn Huy Thiệp, Nguyễn Tiến Lập, Nguyễn Thị Quỳnh Anh, Lê Trung Sơn.

Tổ khảo sát đã thực hiện khảo sát tại 5 dự án bất động sản tại khu vực Trung Hòa Nhân Chính, khu vực đường Phạm Văn Đồng, khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, khu vực Hoàng Quốc Việt.

**2. Kết quả khảo sát.**

Kết quả Tổ khảo sát đã thực hiện như sau:



- Dự án Geleximco: Vị trí mặt đường Phạm Văn Đồng, các tòa nhà A1, A2, A3 nhưng chỉ có tòa A3 là còn sàn làm văn phòng. Giá của tòa A3: tầng 1 có diện tích là 670m<sup>2</sup> với giá 40 triệu đồng/1m<sup>2</sup>; tầng 2 có diện tích là 1200m<sup>2</sup> với giá 25 triệu đồng/1m<sup>2</sup>;
- Khu B4, 5, 6, 7 dự án Geleximco: giá mặt trong 38 triệu đồng/1m<sup>2</sup>, mặt ngoài 22 triệu đồng/1m<sup>2</sup>.
- Chung cư N04 Hoàng Đạo Thúy – Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng: diện tích sàn từ 500 đến 800m<sup>2</sup>; giá 33 triệu đồng/1m<sup>2</sup>; phí 0,3%;
- Chung cư N05 Trung Hòa Nhân Chính: Diện tích 622m<sup>2</sup>; giá 32 triệu đồng/1m<sup>2</sup>; phí 0,3%.
- Tổ hợp văn phòng của của Tổng công ty 789 Bộ Quốc Phòng, số 147 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, Hà Nội: Chi tiết như phân mô tả tại Mục III.1 như dưới đây.

### III. PHƯƠNG ÁN THUÊ

#### 1. Mô tả tòa nhà dự định thuê sàn làm trụ sở

- Địa điểm: số 147 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Vị trí: tầng 18 của tòa nhà
- Diện tích thuê: khoảng 800m<sup>2</sup> (tính tròn).
- Giá : khoảng 17 tỉ đồng
- Giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tòa nhà: Theo hồ sơ do Tổng công ty 789 cung cấp, Dự án xây dựng Tòa nhà tổ hợp văn phòng đã được Bộ Quốc phòng phê duyệt tại Quyết định số 3128/QĐ-BQP ngày 10/9/2009; Dự án Tổ hợp văn phòng đã được Sở quy hoạch Kiến trúc Hà Nội có ý kiến chấp thuận tại văn bản số 1263/QHKT-TH ngày 31/12/2008; Dự án đã được giao đất tại Quyết định số 147/QĐ-TM ngày 28/01/2010.
- Tòa nhà chuyên làm văn phòng Tổng công ty 789 và Văn phòng cho thuê; đã xong phần xây thô 25 tầng; đang giai đoạn hoàn thiện, đưa vào sử dụng.
- Đoàn Luật sư Hà Nội có Công văn số 117/CV-ĐLS gửi Tổng công ty 789 và đã nhận được Văn bản trả lời số 675/TCT-DAĐT ngày 24/7/2015. Theo đó, giá thuê là 950USD/1m<sup>2</sup> cho thời gian thuê 43 năm (khoảng 22 USD/m<sup>2</sup>/năm hay 1,84 USD/m<sup>2</sup>/tháng).

#### 2. Sự phù hợp của tổ hợp văn phòng số 147 Hoàng Quốc Việt

Qua kết quả khảo sát cho thấy, tổ hợp văn phòng tại 147 Hoàng Quốc Việt do Tổng công ty 789 của Bộ Quốc phòng làm chủ đầu tư là phù hợp hơn cả. Bởi các lý do sau đây:

- So với các khu khác đã khảo sát: (i) Đây là khu chuyên về hoạt động văn phòng (ii) giá cả hợp lý hơn so với các địa điểm khác.
- Địa điểm: tại khu trung tâm, gần các cơ quan và các viện, học viện, tiện cho giao dịch và làm việc.
- Vị trí: tầng 18, nằm trong khu tổ hợp văn phòng, tương xứng với tính chất và nội dung hoạt động của Đoàn Luật sư.
- Giá thuê so với địa điểm đang thuê: thấp hơn nhiều.

### 3. Phương án tài chính

- Tổng chi phí: Tổng chi phí khoảng 21 tỉ đồng. Trong đó 17 tỉ đồng là tiền thuê trả cho Tổng công ty 789 và 3 tỉ đồng tiền hoàn thiện, 1 tỷ đồng là nguồn hoạt động (tiền thiết kế và thi công nội thất).
- Nguồn chi trả: 21 tỉ đồng, trong đó 11 tỉ đồng từ nguồn vốn quỹ của Đoàn luật sư và 10 tỉ đồng từ nguồn vay. Dự kiến vay của tổ chức tín dụng và vay khác của luật sư và tổ chức hành nghề luật sư.
- Nguồn trả nợ cho khoản vay 10 tỉ: Dự kiến trong thời gian khoảng 5 năm.
  - + Từ nguồn đóng góp của luật sư gia nhập Đoàn luật sư hàng năm.
  - + Từ nguồn sử dụng trụ sở để tổ chức các khóa bồi dưỡng chuyên môn theo Thông tư số 10/2014/TT-BTP của Bộ Tư pháp.
  - + Từ nguồn chi thuê địa điểm cho các cuộc họp (Đoàn luật sư phải thuê địa điểm khác nếu không có địa điểm này)

### 4. Thuyết minh hiệu quả của phương án (có bản thuyết minh chi tiết kèm theo)

### 5. Các công việc tiếp theo

- Đàm phán, ký hợp đồng với 789: Sau khi thống nhất, Ban Chủ nhiệm sẽ đàm phán và ký kết hợp đồng với Tổng công ty 789 về việc thuê mặt bằng làm trụ sở tại tầng 18 tòa nhà 147 đường Hoàng Quốc Việt.
- Đàm phán, ký hợp đồng với tổ chức tín dụng: Song song với việc đàm phán ký kết hợp đồng thuê trụ sở, Ban Chủ nhiệm cũng đàm phán và ký kết hợp đồng tín dụng với tổ chức tín dụng để vay khoản tiền 10 tỉ đồng để trả cho Tổng công ty 789 và hoàn thiện nội thất văn phòng (kết hợp với vay khác của các luật sư và tổ chức hành nghề luật sư).
- Thanh toán: Việc thanh toán chia làm hai đợt: Đợt 1 là 50% giá trị hợp đồng thuê, ngay sau khi ký hợp đồng; Đợt hai là 50% còn lại khi nhận bàn giao mặt bằng trụ sở.
- Nhận bàn giao mặt bằng.
- Thuê thiết kế và thi công nội thất.

Trên đây là phương án thuê trụ sở làm việc Đoàn luật sư Hà Nội tại 147 đường Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Đề nghị các luật sư và tổ chức hành nghề luật sư của Đoàn Luật sư Hà Nội cho ý kiến để triển khai thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Đoàn luật sư Hà Nội, nhiệm kỳ IX.

### TM. BAN CHỦ NHIỆM PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN

Phương án đã được Ban chủ nhiệm phê duyệt theo Nghị quyết số 195/NQ – BCN ngày 06/8/2015, phiên họp lần thứ XVII Ban Chủ nhiệm Đoàn luật sư Hà Nội.



**CHỦ NHIỆM**  
**Luật sư Nguyễn Văn Chiến**

### TM. BAN CHỦ NHIỆM NGƯỜI LẬP PHƯƠNG ÁN

**PHÓ CHỦ NHIỆM**  
**Luật sư Đào Ngọc Chuyên**