

Số: /2024/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

(thực hiện điểm c, d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô)

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI KHÓA - KỲ HỌP THỨ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Công nghệ cao ngày 13 tháng 11 năm 2008;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xây dựng Nghị quyết quy định về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc; Báo cáo thẩm tra số .../BC-PC ngày ... tháng ... năm 2024 của Ban Pháp chế; Báo cáo thẩm tra số .../BC-BĐT ngày ... tháng ... năm 2004 của Ban Kinh tế - Ngân sách; Báo cáo giải trình số 329/BC-UBND ngày tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận và kết quả biểu quyết của các Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

a) Tổ chức thực hiện các quy định tại Nghị quyết này.

b) Hướng dẫn, phân công thực hiện các nội dung cần xử lý chuyển tiếp và quy định các nội dung cần xử lý chuyển tiếp chưa được quy định tại Nghị quyết này.

2. Giao Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc:

a) Chỉ đạo tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Nghị quyết này theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

b) Chủ động phối hợp với các Sở, ngành và các đơn vị có liên quan để triển khai việc xác định, thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả, tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc theo quy định tại Nghị quyết này.

3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa..., kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng 11 năm 2024 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban công tác đại biểu thuộc UBTVQH;
- Các Bộ: KH-CN, XD, KHĐT, LĐTBXH;
- VP Quốc hội, VP Chính phủ;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UB MTTQ TP;
- Các Ban Đảng Thành ủy;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- Các vị Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Văn phòng: Thành ủy; Đoàn ĐBQH và HĐND TP, UBND TP;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- Công báo TP, Công GTĐT TP;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Tuấn

QUY ĐỊNH
VỀ TIỀN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN TRẢ CỦA
NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG VÀ TIỀN XỬ LÝ
NƯỚC THẢI TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2024/NQ-HĐND ngày tháng năm
2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc phải hoàn trả cho ngân sách Nhà nước; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc xác định và thông báo số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả; cơ chế thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả; chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với một số đối tượng hoạt động trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

b) Quy định cách xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc xác định mức thu, tính toán và thông báo số tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải; việc thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải; chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với một số đối tượng hoạt động trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chính quyền Thành phố, các cơ quan chuyên môn thuộc chính quyền Thành phố và Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (sau đây gọi tắt là ban Quản lý);

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

c) Chủ đầu tư xây dựng và kinh kết cấu hạ tầng (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư hạ tầng).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Người sử dụng đất là cơ quan, tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Nhà đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng để thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

3. Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả là khoản tiền mà người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc phải hoàn trả cho ngân sách Nhà nước.

4. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp một phần chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên hệ thống hạ tầng do Nhà nước đầu tư và không nhằm bù đắp, thu hồi chi phí đầu tư xây dựng.

5. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là khoản tiền mà nhà đầu tư tại khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng phải trả chủ đầu tư hạ tầng nhằm thu hồi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí chuẩn bị mặt bằng của khu chức năng và bù đắp toàn bộ chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư hạ tầng đã đầu tư xây dựng.

6. Tiền xử lý nước thải là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và không nhằm bù đắp, thu hồi chi phí đầu tư xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ TIỀN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN TRẢ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

Điều 3. Nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc phải nộp cho ngân sách Nhà nước được xác định theo nguyên tắc sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức thu tiền bồi} \\ \text{thường giải phóng} \\ \text{mặt bằng hoàn trả} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ} \\ \text{giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc}}{\text{Tổng diện tích đất của Khu công nghệ cao Hòa Lạc} \\ \text{trừ diện tích hồ và vùng đệm}}$$

2. Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án có cấu phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo nguyên tắc như sau:

a) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đã hoàn thành được xác định theo giá trị quyết toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

phê duyệt. Trường hợp chưa được phê duyệt quyết toán thì lấy theo chi phí thực tế đã thực hiện.

b) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án chưa hoàn thành được xác định theo giá trị dự toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có dự toán thì lấy theo giá trị tổng mức đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổng diện tích đất của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, diện tích hồ và vùng đệm được xác định theo Quyết định phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 4. Xác định và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Căn cứ các quy định tại Điều 3 Quy định này, Ban Quản lý xác định cụ thể và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả quy định tại khoản 1 Điều này tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 50 năm và được giữ ổn định, không thay đổi trong quá trình thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 5. Xác định số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước

1. Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định như sau:

a) Trường hợp thời hạn sử dụng đất là 50 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định bằng mức thu tại khoản 1 Điều 4 Quy định này nhân với diện tích đất được giao, cho thuê.

b) Trường hợp thời hạn sử dụng đất nhỏ hơn 50 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định như sau:

Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng phải hoàn trả	=	Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này	X	Thời hạn sử dụng đất	X	Diện tích đất được giao, cho thuê
		50 năm				

c) Thời hạn sử dụng đất và diện tích đất được giao, cho thuê quy định tại điểm b khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày người sử dụng đất nhận bàn giao đất trên thực địa cho đến thời điểm kết thúc thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định của cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền và diện tích đất được giao, cho thuê được xác định theo biên bản bàn giao đất trên thực địa.

2. Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Quy định cụ thể về việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho ngân sách Nhà nước

1. Đối với trường hợp được giao đất không tiền sử dụng đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.

2. Đối với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.

b) Trường hợp còn lại, người sử dụng đất nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

3. Đối với trường hợp thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

a) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.

b) Các trường hợp còn lại, người sử dụng đất nộp toàn bộ số tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

4. Đối với trường hợp thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm:

a) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.

b) Các trường hợp còn lại, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền đã hoàn trả được quy đổi thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất. Sau thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, bao gồm thời gian được miễn tiền thuê đất (nếu có) theo quy định và thời gian được quy đổi, người sử dụng đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng

năm vào ngân sách Nhà nước theo đơn giá thuê đất hàng năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

6. Đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế được thành lập để triển khai dự án có trách nhiệm hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước tương ứng phần diện tích đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng kinh phí của Nhà nước theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này.

Điều 7. Quy định về thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Ban Quản lý ban hành Thông báo nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả gửi đến người sử dụng đất, đồng thời gửi Thông báo cho Cơ quan có thẩm quyền xác định, thông báo tiền thuê đất để phối hợp trong việc xác định thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định và gửi chủ đầu tư hạ tầng để phối hợp xử lý kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư mà chủ đầu tư hạ tầng đã ứng trước để giải phóng mặt bằng (nếu có).

2. Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước theo thời hạn như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo, người sử dụng đất phải nộp tối thiểu 50% số tiền theo Thông báo.

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp toàn bộ số tiền còn lại theo Thông báo.

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm gửi Ban Quản lý và Cơ quan thông báo tiền thuê đất bản sao chứng từ đã nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước để các cơ quan thực hiện theo dõi, quản lý và quy đổi, xác định thời gian người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo quy định.

d) Trường hợp người sử dụng đất không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Căn cứ đơn giá cho thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất, quyết định miễn, giảm tiền thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chứng từ nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước do người sử dụng đất cung cấp, Cơ quan thông báo tiền thuê đất có trách nhiệm thực hiện quy đổi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất đã hoàn trả ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê

đất hàng năm của người sử dụng đất, đồng thời xác định thời điểm người sử dụng đất tiếp tục phải nộp tiền thuê đất hàng năm.

4. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thì số tiền đã ứng trước được xử lý như sau:

a) Số tiền mà người sử dụng đất đã ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần; được trừ vào tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả phải nộp trong trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc không phải nộp tiền thuê đất; được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm theo phương pháp quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm mà không được miễn toàn bộ tiền thuê đất. Mức trừ không vượt quá số tiền phải nộp cho Nhà nước theo quy định, phần vượt quá (nếu có) được tính vào tổng mức đầu tư dự án theo quy định.

b) Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền bồi thường giải phóng mặt bằng phải hoàn trả và xác định số tiền còn lại người sử dụng đất phải nộp. Cơ quan xác định và thông báo tiền thuê đất có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại mà người sử dụng đất phải nộp, quy đổi số tiền đã ứng trước thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm.

c) Hồ sơ người sử dụng đất đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước gồm: Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (bản chính); Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao); Chứng từ chuyển tiền của người sử dụng đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bản sao).

5. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng diện tích đất Ban Quản lý giao, cho thuê đối với người sử dụng đất thì số tiền ứng trước được xử lý như sau:

a) Người sử dụng đất phải trả cho chủ đầu tư hạ tầng toàn bộ số tiền chủ đầu tư hạ tầng đã ứng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Người sử dụng đất được khấu trừ số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo các nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

c) Ban Quản lý và Cơ quan xác định, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có trách nhiệm xác định số tiền mà người sử dụng đất được khấu trừ và số tiền còn lại phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

d) Hồ sơ người sử dụng đất đề nghị khấu số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng gồm: Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng (bản chính); Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của chủ đầu tư hạ tầng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao); Chứng từ chứng minh chủ đầu tư hạ tầng đã ứng tiền cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bản sao); Chứng từ chứng minh nhà đầu tư đã hoàn thành việc trả tiền cho chủ đầu tư hạ tầng (bản sao).

6. Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 7, tiền bồi thường giải phóng mặt bằng còn lại mà người sử dụng đất phải hoàn trả cho Nhà nước sau khi được khấu trừ theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 5 Điều này được nộp vào ngân sách Thành phố Hà Nội và được sử dụng để tiếp tục tái đầu tư, phát triển Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 8. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Người sử dụng đất được ưu đãi, hỗ trợ không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước trong các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất và đất có mặt nước để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, nhà điều hành hạ tầng, khu cây xanh, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được phê duyệt.

b) Ban Quản lý và các đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở, cơ sở lưu trú cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê.

2. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc giảm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu và phát triển công nghệ cao theo đề xuất của Ban Quản lý đối với từng trường hợp dự án đầu tư cụ thể.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG VÀ TIỀN XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

Điều 9. Cơ quan ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Căn cứ mức thu bình quân do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành và điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước tại các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban Quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng, làm cơ sở để tính toán, xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.

3. Chủ đầu tư hạ tầng ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do mình đầu tư sau khi có ý kiến chấp thuận về nguyên tắc của Ban Quản lý.

Điều 10. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư

1. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức thu tiền sử} \\ \text{dụng hạ tầng bình} \\ \text{quân (đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy} \\ \text{trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng} \\ \text{Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc} \\ \text{Khu Công nghệ cao Hòa Lạc} \end{array}}$$

2. Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí như sau:

a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên toàn bộ các công trình hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước theo quy hoạch xây dựng được duyệt (trừ các công trình Nhà nước đã đầu tư và bàn giao cho các doanh nghiệp điện, nước, viễn thông để khai thác và kinh doanh theo quy định).

b) Chi phí bảo trì công trình hạ tầng định kỳ hàng năm theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.

c) Chi phí vệ sinh môi trường, thu gom chất thải rắn trên các tuyến đường và khu vực công cộng trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

d) Chi phí duy trì, chăm sóc hệ thống cây xanh bóng mát, cây xanh công viên, cây trang trí, thảm cỏ tại các khu vực được Nhà nước đầu tư.

đ) Chi phí duy trì, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng và tín hiệu giao thông, bao gồm cả chi phí tiền điện chiếu sáng.

e) Chi phí duy trì hoạt động của lực lượng bảo vệ để bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ quy hoạch Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

g) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hạ tầng.

h) Các chi phí khác có liên quan.

3. Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc quy định tại khoản 1 Điều này được tính xác định theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, không bao gồm diện tích các phân khu chức năng hồ và vùng đệm, giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh (cây xanh tập trung và cây xanh theo hạ tầng kỹ thuật chung).

4. Việc xác định các chi phí tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau:

a) Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm tại điểm b khoản 2 Điều này được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.

b) Chi phí quản lý tại điểm g khoản 2 Điều này được xác định bằng định mức 3,5% tổng chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e khoản 2 Điều này.

c) Các chi phí còn lại được xác định bằng định mức tỷ lệ % theo quy định của pháp luật hoặc lập dự toán căn cứ trên điều kiện thực tế của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và các quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá có liên quan do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

d) Đối với các công việc không có trong quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật và đơn giá do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành thì được áp dụng quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá do Bộ Xây dựng ban hành hoặc Ban Quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc triển khai lập và trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành bổ sung để áp dụng thực hiện.

5. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại theo quy định tại Điều này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và được giữ ổn định trong thời gian 03 năm kể từ ngày ban hành. Trong thời hạn ổn định mức thu, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật có liên quan hoặc điều chỉnh quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá mà có thể làm thay đổi tăng hoặc giảm mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đã được phê duyệt quá 10%, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh mức thu tiền sử dụng hạ tầng đã ban hành cho phù hợp để áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

6. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng bàn giao cho Ban Quản lý các công trình hạ tầng do mình đã đầu tư để Ban Quản lý thực hiện quản lý, khai thác, vận hành đồng bộ cùng với các công trình do Nhà nước đầu tư thì tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên

hệ thống hạ tầng quy định tại khoản 2 Điều này được tính đối với cả các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng bàn giao.

7. Định kỳ hàng năm, căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Ban Quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng theo các quy định như sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể tại các phân khu chức năng được xác định bằng mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc đã được phê duyệt nhân với hệ số điều chỉnh.

b) Hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý xác định, bảo đảm phù hợp và tương ứng với điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước và nhu cầu thu hút đầu tư tại các phân khu chức năng.

c) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể tại các phân khu chức năng được ban hành để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm và là căn cứ để Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.

8. Hàng năm, Ban Quản lý xác định và thông báo số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp một năm như sau:

a) Số tiền sử dụng hạ tầng nhà đầu tư phải nộp một năm bằng mức thu quy định tại điểm a khoản 7 Điều này nhân với diện tích đất sử dụng.

b) Diện tích đất sử dụng được xác định tại Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng hoặc tại biên bản bàn giao đất trên thực địa đối với trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất.

c) Trường hợp nhà đầu tư được giao đất, thuê đất, thuê lại đất sau ngày 01 tháng 01 hàng năm thì tiền sử dụng hạ tầng của năm đầu tiên được tính từ thời điểm có Quyết định giao đất, thuê đất hoặc ký Hợp đồng cho thuê lại đất và tính bằng tổng số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp trong một năm chia cho 12 tháng nhân với số tháng sử dụng đất trong năm. Trường hợp thời gian sử dụng đất trong tháng có Quyết định giao đất, thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất từ 15 ngày trở lên thì tiền sử dụng hạ tầng được tính tròn 01 tháng.

Điều 11. Quy định về việc xác định mức thu tiền xử lý nước thải

Phương án 1: Xác định theo chi phí xử lý nước thải

1. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được xác định theo công thức sau:

$$\text{Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân (đồng/m}^3\text{)} = \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong một năm}}{\text{Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải tính theo công suất thiết kế}}$$

Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải tính theo công suất thiết kế

2. Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong một năm quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí như sau:

a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom nước thải và nhà máy xử lý nước thải của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong điều kiện khi hệ thống xử lý nước thải đạt đủ công suất thiết kế.

b) Chi phí quan trắc định kỳ chất lượng nước thải sau xử lý và chi phí kiểm định thiết bị của các trạm bơm và nhà máy xử lý nước thải.

c) Chi phí bảo trì hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.

d) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hệ thống thu gom và xử lý nước thải.

đ) Phí bảo vệ môi trường tính trong một năm đối với nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

e) Các chi phí khác có liên quan.

3. Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải quy định tại khoản 1 Điều này được tính bằng công suất thiết kế ($m^3/ngày$) nhân với 365 ngày.

4. Các chi phí quy định tại khoản 2 Điều này được xác định theo các nguyên tắc như sau:

a) Chi phí bảo trì, chi phí quản lý được xác định theo quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 10 Quy định này.

b) Phí bảo vệ môi trường được tính bằng mức phí cố định/năm cộng với số phí biến đổi tính trong 01 năm theo các quy định của pháp luật về phí bảo vệ môi trường. Các thông số về tổng lượng nước thải và hàm lượng chất ô nhiễm có trong nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung được xác định căn cứ trên số liệu quan trắc tự động nước thải của năm liền kề trước thời điểm lập hồ sơ xác định mức thu tiền xử lý nước thải.

c) Các chi phí còn lại được xác định theo các quy định tại điểm c, d khoản 4 Điều 10 Quy định này.

5. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm phí bảo vệ môi trường đối với nước thải, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) được giữ ổn định trong thời gian 05 năm kể từ ngày ban hành và được áp dụng đối với nước thải đầu ra của nhà đầu tư có hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trung bình đo tại điểm đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc không vượt giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

6. Trường hợp hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải đầu ra của nhà đầu tư cao hơn giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thì được xử lý như sau:

a) Ban Quản lý kiểm tra, rà soát tình hình thực tế nước thải của nhà đầu tư và khả năng tiếp nhận, xử lý của nhà máy xử lý nước thải để quyết định việc chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn của nhà đầu tư. Thời gian tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tối đa 06 tháng để nhà đầu tư thực hiện các biện pháp khắc phục. Trường hợp không được tiếp nhận nước thải hoặc không khắc phục được trong thời hạn quy định, nhà đầu tư sẽ bị áp dụng các hình thức xử phạt vi phạm hành chính theo quy định và tạm dừng hoạt động cho đến khi khắc phục xong.

b) Trong thời gian được chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tại điểm a khoản này, nhà đầu tư phải áp dụng mức thu tiền xử lý nước thải cao hơn mức thu bình quân. Mức thu trong trường hợp này được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý quy định tương ứng với từng mức độ hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải.

7. Việc xác định số tiền xử lý nước thải nhà đầu tư phải nộp được thực hiện theo các quy định sau:

a) Số tiền xử lý nước thải phải nộp = Mức thu tiền xử lý nước thải quy định tại Điều này x Khối lượng nước thải phát sinh.

b) Khối lượng nước thải phát sinh được xác định theo thiết bị quan trắc tự động lưu lượng nước thải đầu ra hoặc được xác định bằng 80% khối lượng nước cấp sử dụng. Nhà đầu tư được lựa chọn và thống nhất với Ban Quản lý về phương pháp xác định khối lượng nước thải.

c) Trường hợp khối lượng nước thải được xác định theo khối lượng nước sạch sử dụng, đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm cung cấp cho Ban Quản lý số liệu về khối lượng nước sạch trước ngày 10 hàng tháng để làm căn cứ xác định khối lượng nước thải của nhà đầu tư. Trường hợp khối lượng nước thải được xác định theo thiết bị quan trắc tự động, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý (*PA2: phối hợp với Đơn vị cung cấp nước sạch*) để xác định khối lượng nước thải phát sinh trong tháng vào tuần cuối cùng của tháng.

d) Định kỳ hàng tháng, căn cứ trên khối lượng nước thải của nhà đầu tư được xác định theo quy định tại điểm c khoản này, Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền xử lý nước thải của tháng và ban hành Thông báo tiền xử lý nước thải gửi đến nhà đầu tư. (*PA2: Đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm xác định số tiền xử lý nước thải và ban hành thông báo thu tiền xử lý nước thải cùng với việc thu tiền nước sạch*).

8. Nhà đầu tư đã nộp tiền xử lý nước thải theo mức thu được cơ quan nhà Nước có thẩm quyền ban hành theo Quy định này thì không phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải.

Phương án 2: Xác định và thu theo giá nước sạch theo quy định chung của Thành phố Hà Nội.

Điều 12. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư

1. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư được xác định đối với các phân khu chức năng được đầu tư hạ tầng nội bộ bằng nguồn vốn của chủ đầu tư hạ tầng và chủ đầu tư hạ tầng thực hiện cơ chế quản lý đất đai và phát triển hạ tầng theo quy định tại khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 23 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao.

2. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bao gồm 02 khoản tiền như sau:

a) Tiền sử dụng hạ tầng thu một lần là khoản thu nhằm thu hồi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và chi phí chuẩn bị mặt bằng khu chức năng của chủ đầu tư hạ tầng.

b) Tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm là khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng đầu tư.

3. Chủ đầu tư xác định tiền sử dụng hạ tầng thu một lần quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo các quy định sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần được tính theo công thức sau:

$$\text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng} + \text{Lợi nhuận định mức} + \text{Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án}}{\text{Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê}}$$

b) Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng tại điểm a khoản này được xác định bằng tổng các chi phí sau:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hệ thống cây xanh, cảnh quan, công trình quản lý điều hành, nhà trạm phòng cháy chữa cháy, chi phí chuẩn bị mặt bằng đối với diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng hạ tầng và diện tích đất quy hoạch để giao, cho thuê đối với các nhà đầu tư theo quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt. Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và tính theo giá trị quyết toán (nếu có) hoặc giá trị dự toán được thẩm tra, thẩm định, phê duyệt theo quy định, bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định

cur và chi phí lãi vay tương ứng (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị xây dựng, chi phí thiết bị và phương tiện chữa cháy phục vụ hoạt động của đội phòng cháy chữa cháy chuyên ngành, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí dự phòng.

- Chi phí lãi vay trong thời gian vận hành tính theo kế hoạch lắp đầy của khu chức năng và phương án kinh doanh của chủ đầu tư hạ tầng.

- Chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng, môi giới của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 5% doanh thu của dự án.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 10% doanh thu dự án.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác của chủ đầu tư hạ tầng, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho dự án và được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo các quy định của pháp luật hiện hành.

c) Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

d) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án được xác định theo quy định của pháp luật và căn cứ trên phương án kinh doanh dự án.

đ) Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê quy định tại điểm a khoản này được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không bao gồm diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung và công trình không phục vụ mục đích kinh doanh.

4. Chủ đầu tư hạ tầng xác định tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại điểm b khoản 2 Điều này theo các quy định sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm được tính theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm (đồng/m}^2\text{/năm)} &= \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm đối với các công trình đã được chủ đầu tư hạ tầng hoàn thành xây dựng}}{\text{Diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại tại phân khu chức năng do chủ đầu tư hạ tầng xây dựng và phát triển hạ tầng}} \end{aligned}$$

b) Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm quy định tại điểm a khoản này bao gồm các chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 10 Quy định này và chi phí quản lý phục vụ công tác khai thác, vận hành các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng.

c) Diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại quy định tại điểm a khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất hoặc Biên bản bàn giao đất trên thực địa trong trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất.

5. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng trong việc xác định và ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng

a) Chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần theo quy định tại khoản 3 Điều này và đề xuất khung mức thu, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi ban hành để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phải điều chỉnh mức thu tăng từ 10% trở lên so với mức thu đã được chấp thuận, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm đề xuất điều chỉnh lại mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận trước khi ban hành. Trường hợp cần thiết, trên cơ sở đánh giá các quy định có liên quan và mức độ ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban Quản lý tổ chức thẩm định khung mức thu tiền sử dụng hạ tầng và đề nghị chủ đầu tư hạ tầng đề xuất lại khung mức thu tại khoản này.

b) Hàng năm, chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại khoản 4 Điều này, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi phê duyệt, ban hành để áp dụng thực hiện từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

c) Chủ đầu tư hạ tầng tính toán và thông báo cho nhà đầu tư số tiền sử dụng hạ tầng thu một lần và số tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm. Việc thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng quyết định.

6. Nhà đầu tư tại các khu chức năng quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và trường hợp thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm:

a) Nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Nhà nước theo các quy định tại Điều 14 Quy định này.

b) Nộp tiền sử dụng hạ tầng cho chủ đầu tư hạ tầng theo quy định tại Điều này. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo Thông báo được xử lý theo quy định của pháp luật về kinh tế và dân sự.

Điều 13. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân

1. Ban Quản lý tổ chức lập hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 10 và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 11 Quy định này, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, ban hành. Ban Quản lý có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ, Sở Tài chính có ý kiến thẩm định đối với hồ sơ đề xuất của Ban Quản lý. Trong quá trình thẩm định, trường hợp cần thiết Sở Tài chính có thể lấy thêm ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố. Các cơ quan chuyên môn được hỏi ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản cho Sở Tài chính trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản hỏi ý kiến.

3. Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, Ban Quản lý có trách nhiệm chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ đề xuất và trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

4. Trên cơ sở hồ sơ do Ban Quản lý trình, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân trong thời gian tối đa 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 14. Quy định về việc thu, nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Việc thu, nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư được thực hiện như sau:

a) Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng sau ngày 15 tháng 01 hàng năm, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất, Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng và gửi Thông báo nộp tiền đến các nhà đầu tư phải nộp.

c) Thông báo nộp tiền sử dụng hạ tầng bao gồm các nội dung: số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp, số tiền còn phải nộp của các năm trước (nếu có), số tài khoản thu tiền của ngân sách Thành phố, thời hạn nộp tiền.

d) Nhà đầu tư bao gồm trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và trường hợp thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm nộp tiền sử dụng hạ tầng vào ngân sách thành phố Hà Nội trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo của Ban Quản lý.

2. Việc thu, nộp tiền xử lý nước thải được thực hiện như sau:

a) Ban Quản lý (*PA2: hoặc Đơn vị cung cấp nước sạch*) xác định số tiền xử lý nước thải mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 hàng tháng.

b) Thông báo nộp tiền xử lý nước thải bao gồm các nội dung: số tiền xử lý nước thải phải nộp, số tiền còn phải nộp của các tháng trước (nếu có), số tài khoản thu tiền của ngân sách Thành phố, thời hạn nộp tiền.

c) Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền xử lý nước thải vào ngân sách thành phố Hà Nội trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền.

3. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Thành phố, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi chứng từ nộp tiền cho Ban Quản lý để theo dõi, quản lý. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 15. Chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng.

2. Chủ đầu tư hạ tầng thuê đất để xây dựng các công trình hạ tầng sử dụng chung và công trình không nhằm mục đích kinh doanh được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải.

3. Đối với các trường hợp dự án đặc biệt cần thu hút đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng theo đề xuất của Ban Quản lý.

Điều 16. Quy định về bố trí kinh phí để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành các công trình hạ tầng, xử lý nước thải

1. Nguồn kinh phí thực hiện công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải, công tác vệ sinh môi trường và chăm sóc, duy trì cây xanh tại các khu vực công cộng của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được cân đối, bố trí từ nguồn ngân sách Thành phố.

2. Hàng năm vào thời điểm lập dự toán ngân sách Nhà nước, Ban Quản lý lập dự toán chi phí cho công tác nêu tại khoản 1 Điều này, gửi Sở Tài chính tổng hợp vào dự toán chi ngân sách Nhà nước của Ban Quản lý để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt.

3. Dự toán chi phí tại khoản 2 Điều này được lập trên cơ sở các khoản mục, thành phần chi phí quy định tại khoản 2 Điều 10 và điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 11 Quy định này. Khi lập dự toán chi phí, Ban Quản lý được quyết định tần suất, khối lượng các công việc cần thực hiện phù hợp với điều kiện hiện trạng và công tác quản lý đối với Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

4. Sở Tài chính có trách nhiệm cân đối, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định kinh phí bố trí hàng năm cho Ban Quản lý để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trên nguyên tắc đảm bảo bố trí đủ kinh phí theo đề xuất của Ban Quản lý.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và thuộc đối tượng phải thực hiện hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước theo Quy định này mà chưa thực hiện việc hoàn trả do chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo số tiền phải nộp thì tiếp tục thực hiện theo các cơ chế, chính sách tại Quy định này. Việc quy đổi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả thành thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm được căn cứ đơn giá cho thuê đất hàng năm xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất (PA2: căn cứ đơn giá cho thuê đất hàng năm xác định tại thời điểm nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả).

2. Người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và thuộc đối tượng không phải thực hiện hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả theo Quy định này thì được lựa chọn thực hiện theo các cơ chế, chính sách tại quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc cơ chế, chính sách tại Quy định này.

3. Cơ quan nhà nước, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng trụ sở, công trình sự nghiệp tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và đã hoàn thành xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

4. Nhà đầu tư, chủ đầu tư hạ tầng đã được cho thuê đất hoặc bàn giao đất để triển khai dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và thuộc đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

5. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc đã được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại đất đã có hạ tầng trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

6. Trường hợp nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng đã ứng trước tiền để bồi thường giải phóng mặt bằng trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà các khoản tiền đã ứng chưa được hoàn trả, khấu trừ thì được xử lý theo các quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 7 Quy định này.

Điều 18. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Trường hợp nhà đầu tư thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì phải nộp đủ số tiền còn thiếu vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo và một khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp nhà đầu tư là cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư theo Quy định này thì không phải nộp tiền sử dụng hạ tầng theo các Thông báo đã ban hành.

Điều 19. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư

1. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng đã ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng trên cơ sở ý kiến tạm chấp thuận của Ban Quản lý, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng theo Quy định này để trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận.

2. Đối với các hợp đồng thuê hạ tầng đã ký kết giữa chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thương thảo lại mức thu trên nguyên tắc bảo đảm hài hòa quyền lợi của các bên.

Điều 20. Phân công trách nhiệm và tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện các nội dung tại Quy định này.

2. Ban Quản lý, các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm thực hiện các nội dung thuộc trách nhiệm của mình tại Quy định này.

3. Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung thuộc trách nhiệm của mình tại Quy định này.

Điều 21. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung không được quy định tại Quy định này thì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có quy định khác so với nội dung tại Quy định này về cùng một vấn đề thì thực hiện theo nội dung tại Quy định này.

3. Trường hợp có phát sinh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, các đơn vị phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết./.