

Số: 291/QĐ- CNCHL

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý hoạt động đối với các khu chức năng có Chủ đầu tư hạ tầng tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC

Căn cứ Quyết định số 10/2000/QĐ-TTg ngày 18/01/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc;

Căn cứ Quyết định số 09/2019/QĐ-TTg ngày 15/02/2019 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc trực thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghệ cao Hòa Lạc đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016;

Căn cứ Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ về việc quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu CNC Hòa Lạc;

Căn cứ Thông tư số 32/2018/TT-BTC ngày 30/3/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu Công nghệ cao Hòa Lạc;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý hoạt động đối với các khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng tại Khu CNC Hòa Lạc.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Giám đốc Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Giám đốc Ban Hợp tác và Đầu tư, thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc, các chủ đầu tư hạ tầng khu chức năng, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Noi nhận:

- Như Điều 3;
 - Lãnh đạo Ban;
 - Lưu: VT, QHXDMT *T/K*
- (10)



Nguyễn Văn Cường

QUY CHẾ

**Quản lý hoạt động đối với các khu chức năng
có chủ đầu tư hạ tầng tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 241/QĐ-CNCHL ngày 31/12/2020
của Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích của Quy chế

Quy chế này nhằm quy định cụ thể về hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý và sử dụng đất đai, quản lý và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các khu chức năng có chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng; phân định trách nhiệm giữa Ban Quản lý Khu CNC Hòa Lạc (Ban Quản lý), các chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu chức năng (Chủ đầu tư hạ tầng), nhà đầu tư, các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ hạ tầng (điện, nước, viễn thông...) trong quá trình hoạt động đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với tính chất đặc thù và điều kiện thực tiễn của Khu CNC Hòa Lạc.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với Ban Quản lý, các chủ đầu tư hạ tầng, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ hạ tầng khác trong Khu CNC Hòa Lạc, và các tổ chức, cá nhân có liên quan khác.

Chương II

QUY HOẠCH XÂY DỰNG, QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ KHAI THÁC, VẬN HÀNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU CHỨC NĂNG

Điều 3. Quy hoạch xây dựng khu chức năng

1. Các khu chức năng được lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc được phê duyệt. Các khu đất thực hiện dự án của nhà đầu tư trong khu chức năng có diện tích $\geq 5\text{ha}$ được lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

2. Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 là căn cứ để Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đồng thời là căn cứ để Chủ đầu tư hạ tầng lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng và Ban Quản lý thẩm định dự án/thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp khu chức năng có tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước tập trung $\geq 5\text{ha}$:

a) Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng phải xác định cụ thể về vị trí, quy mô, tính chất, mục đích sử dụng, phương án quy hoạch tổng mặt bằng

và định hướng về kiến trúc, cảnh quan đối với phần diện tích đất cây xanh, mặt nước trong khu chức năng.

b) Có thể bố trí các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ trực tiếp cho khu chức năng và cho Khu CNC Hòa Lạc với tổng diện tích đất không vượt quá 5% tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước của khu chức năng.

4. Kinh phí lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 do Ngân sách Nhà nước bố trí. Trường hợp cần thiết, Ban Quản lý có thể huy động Chủ đầu tư hạ tầng tài trợ kinh phí để lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu.

Điều 4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng

1. Căn cứ quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được phê duyệt, Ban Quản lý và Chủ đầu tư hạ tầng thống nhất xác định và đề xuất phương án phân định trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao nằm trong phạm vi ranh giới khu chức năng (nếu có) và các công trình hạ tầng kỹ thuật nội bộ của khu chức năng, báo cáo Bộ Khoa học và Công nghệ xem xét, chấp thuận.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật chung nằm trong phạm vi ranh giới khu chức năng thuộc trách nhiệm đầu tư của Ban Quản lý sẽ do ngân sách Nhà nước bố trí. Các công trình hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu chức năng thuộc trách nhiệm đầu tư của Chủ đầu tư hạ tầng. Trường hợp ngân sách Nhà nước không bố trí được vốn để đầu tư các công trình thuộc trách nhiệm của Ban Quản lý, Ban Quản lý thống nhất với Chủ đầu tư hạ tầng về việc huy động vốn của Chủ đầu tư hạ tầng để thực hiện và báo cáo Bộ Khoa học và Công nghệ xem xét, chấp thuận. Chi phí đầu tư của Chủ đầu tư hạ tầng trong trường hợp này được tính vào tiền sử dụng hạ tầng và được thu hồi từ các nhà đầu tư trực tiếp sử dụng đất.

3. Trường hợp Chủ đầu tư hạ tầng không có nhu cầu đầu tư các hạng mục công trình cây xanh, mặt nước trong khu chức năng theo quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy chế này, Ban Quản lý có thể huy động nguồn vốn xã hội hóa để thực hiện.

Điều 5. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu chức năng

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đăng ký đầu tư và thuê đất sau ngày 05/8/2017 (ngày Nghị định số 74/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành)

a) Dự án phải thực hiện theo cơ chế quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, trong đó quy mô của dự án chỉ bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật nội bộ của khu chức năng, các công trình kết nối với hạ tầng chung, các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (nếu có) theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt và các công trình hạ tầng kỹ thuật chung nằm trong phạm vi ranh giới khu chức năng được đầu tư bằng vốn của Chủ đầu tư hạ tầng (trong trường hợp ngân sách Nhà nước không bố trí được vốn để thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này).

b) Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án gồm đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, viễn thông, PCCC, tín hiệu giao thông, cây xanh theo đường. Tùy thuộc vào quy hoạch được duyệt và mục tiêu phát triển của từng khu chức năng, quy mô của dự án có thể bao gồm hệ thống cây xanh cảnh quan, mặt nước, các công trình dịch vụ tiện ích, dịch vụ hạ tầng.

c) Hạng mục san lấp mặt bằng không thuộc phạm vi của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu chức năng. Hạng mục này sẽ được chủ đầu tư hạ tầng thực hiện riêng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 của khu chức năng và tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành về xây dựng.

d) Khi lập hồ sơ xin cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Chủ đầu tư hạ tầng phải sơ bộ tính toán và dự kiến mức thu tiền sử dụng hạ tầng (bao gồm tiền thu hồi chi phí đầu tư và tiền duy tu, bảo dưỡng, vận hành các công trình hàng năm) và tiền thu hồi chi phí san lấp mặt bằng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đã đăng ký đầu tư và được Ban Quản lý cho thuê đất trước ngày 05/8/2017

a) Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chủ đầu tư hạ tầng tiếp tục thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Quyết định cho thuê đất đã ban hành.

b) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng không đề nghị chuyển đổi hình thức quản lý đất đai sang hình thức quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, chủ đầu tư hạ tầng tiếp tục thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Quyết định cho thuê đất đã ban hành.

- Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng đề nghị chuyển đổi hình thức quản lý đất đai sang hình thức quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, Chủ đầu tư hạ tầng phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo các quy định tại khoản 1 Điều này và điều chỉnh Quyết định cho thuê đất theo các quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy chế này.

- Chủ đầu tư hạ tầng chỉ được áp dụng một hình thức quản lý đất đai chung thống nhất đối với một dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu chức năng, trừ phần diện tích được xử lý chuyển tiếp theo các quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP.

3. Chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, mặt nước và công trình dịch vụ, tiện ích (nếu có) theo phân kỳ đầu tư và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

Điều 6. Giải phóng mặt bằng các khu chức năng

1. Sau khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu chức năng, Ban Quản lý sẽ bàn giao phần diện tích mặt bằng đã được GPMB cho Chủ đầu tư hạ tầng để thực hiện công tác bảo vệ, chống tái lấn

chiếm. Trường hợp để xảy ra vi phạm tái lấn chiếm, Chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm thay mặt Ban Quản lý trực tiếp phối hợp với chính quyền địa phương để giải quyết và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có) để thực hiện thu hồi lại mặt bằng đã bị lấn chiếm.

2. Trường hợp khu chức năng chưa hoàn thành công tác bồi thường GPMB, việc GPMB phần diện tích còn lại của khu chức năng được thực hiện như sau:

a) Công tác bồi thường GPMB sẽ được thực hiện đồng thời bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, vốn ứng của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư.

b) Ban Quản lý và Chủ đầu tư hạ tầng thống nhất về kế hoạch ưu tiên GPMB và phương án phân định trách nhiệm bố trí vốn và ứng vốn để GPMB, đảm bảo phù hợp với khả năng bố trí vốn ngân sách Nhà nước cho Ban Quản lý, tiến độ đầu tư dự án và kế hoạch thu hút đầu tư vào khu chức năng.

c) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp huyện bàn giao mặt bằng đã được bồi thường GPMB cho Ban Quản lý, Ban Quản lý tiến hành bàn giao lại mặt bằng cho Chủ đầu tư hạ tầng để Chủ đầu tư hạ tầng thực hiện công tác thu hồi mặt bằng, bảo vệ, chống tái lấn chiếm và thực hiện các trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Việc ứng vốn của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư để GPMB phần diện tích còn lại của khu chức năng được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Chủ đầu tư hạ tầng ứng vốn để GPMB phần diện tích đất Ban Quản lý dự kiến cho thuê để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, mặt nước thuộc phạm vi dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng. Số tiền đã ứng được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Chủ đầu tư hạ tầng ứng vốn để GPMB phần diện tích đất Ban Quản lý dự kiến sử dụng để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc. Số tiền đã ứng được Ban Quản lý hoàn trả lại sau khi ngân sách Nhà nước bố trí vốn.

c) Chủ đầu tư hạ tầng ứng vốn để GPMB phần diện tích đất Ban Quản lý dự kiến cho mà nhà đầu tư trong khu chức năng thuê. Số tiền đã ứng được nhà đầu tư hoàn trả lại cho Chủ đầu tư hạ tầng theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP.

d) Nhà đầu tư ứng vốn để GPMB phần diện tích dự kiến thuê của Ban Quản lý. Số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hoặc tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Việc bồi thường GPMB bằng nguồn vốn ứng của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư được thực hiện theo nguyên tắc trọn thửa. Đối với các thửa đất cần GPMB nằm đồng thời cả bên trong và bên ngoài ranh giới khu đất quy hoạch sẽ được ưu tiên GPMB bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng hoặc nhà đầu tư ứng vốn để GPMB các thửa đất này, số tiền ứng được tính theo tỷ lệ tương ứng với diện tích đất nằm trong ranh giới khu đất quy hoạch.

Điều 7. Thu hút, tiếp nhận và quản lý các dự án đầu tư của nhà đầu tư tại khu chức năng

1. Ban Quản lý và Chủ đầu tư hạ tầng thống nhất về kế hoạch thu hút đầu tư, loại hình các dự án cần ưu tiên thu hút đầu tư trong từng giai đoạn và từng năm.

2. Các dự án đầu tư của nhà đầu tư phải được Ban Quản lý xem xét đánh giá, thẩm định để quyết định tiếp nhận vào khu chức năng, cụ thể:

a) Đối với dự án thuộc diện được Ban Quản lý trực tiếp giao đất/cho thuê đất hoặc dự án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ban Quản lý thẩm định và cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Đối với dự án thuộc diện thuê lại đất, thuê nhà xưởng, mặt bằng của Chủ đầu tư hạ tầng, Ban Quản lý tổ chức đánh giá dự án, năng lực của nhà đầu tư và có văn bản chấp thuận việc đầu tư dự án. Sau khi được Ban Quản lý chấp thuận đầu tư, nếu nhà đầu tư có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Đầu tư 2019.

Điều 8. Quản lý, sử dụng đất đai của khu chức năng

1. Quản lý, sử dụng đất đai đối với Chủ đầu tư hạ tầng

a) Chủ đầu tư hạ tầng được Ban Quản lý cho thuê đất sau khi dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Căn cứ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt, Chủ đầu tư hạ tầng lập bản đồ trích đo địa chính hoặc bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 để xác định ranh giới, quy mô diện tích đất thuê và lập hồ sơ đề nghị Ban Quản lý cho thuê đất. Ban Quản lý quyết định cho Chủ đầu tư hạ tầng thuê đất một lần hoặc nhiều lần căn cứ theo tình hình GPMB và tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng.

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng áp dụng hình thức quản lý đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP

- Chủ đầu tư hạ tầng được Ban Quản lý cho thuê đất đối với diện tích đất xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cả đất xây dựng giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc bằng nguồn vốn của Chủ đầu tư hạ tầng), đất khu cây xanh, đất có mặt nước, đất xây dựng các công trình quản lý điều hành của Chủ đầu tư hạ tầng.

- Chủ đầu tư hạ tầng cho nhà đầu tư thuê hạ tầng kỹ thuật sau khi nhà đầu tư được Ban Quản lý quyết định cho thuê đất. Đối với các dự án quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy chế này, Chủ đầu tư hạ tầng chỉ được cho thuê hạ tầng kỹ thuật sau khi đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng theo nhu cầu của nhà đầu tư.

- Chính sách miễn giảm tiền thuê đất và xử lý tiền bồi thường GPMB hoàn trả đối với diện tích đất thuê tại khoản này được thực hiện theo quy định

tại điểm b khoản 1 Điều 13 và điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng không áp dụng hình thức quản lý đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP

- Chủ đầu tư hạ tầng được Ban Quản lý cho thuê một phần hoặc toàn bộ diện tích đất khu chức năng để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng.

- Chính sách miễn giảm tiền thuê đất và xử lý tiền bồi thường GPMB hoàn trả đối với diện tích đất thuê tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

đ) Chủ đầu tư hạ tầng được Ban Quản lý cho thuê đất để xây dựng các công trình dịch vụ tiện ích và dịch vụ hạ tầng theo quy hoạch của khu chức năng. Đất xây dựng các công trình dịch vụ tiện ích và dịch vụ hạ tầng được quản lý, sử dụng theo các quy định hiện hành áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ.

2. Quản lý, sử dụng đất đai đối với các nhà đầu tư

a) Đối với nhà đầu tư thuộc diện thuê đất trực tiếp của Ban Quản lý hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu chức năng

- Nhà đầu tư được Ban Quản lý cho thuê đất sau khi dự án đầu tư xây dựng được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Căn cứ tiến độ đầu tư xây dựng và khả năng bố trí vốn của nhà đầu tư, Ban Quản lý đánh giá nhu cầu sử dụng đất và quyết định cho nhà đầu tư thuê toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc cho thuê đất theo giai đoạn. Nhà đầu tư hưởng các ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Nhà đầu tư ký Hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật với Chủ đầu tư hạ tầng sau khi được Ban Quản lý quyết định cho thuê đất và đơn giá cho thuê hạ tầng tại khu chức năng đã được Ban Quản lý thông qua.

b) Đối với nhà đầu tư thuộc diện thuê lại đất của Chủ đầu tư hạ tầng

- Ban Quản lý đánh giá nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư và thống nhất với Chủ đầu tư hạ tầng về vị trí và diện tích đất cho thuê lại. Ban Quản lý thông qua mẫu Hợp đồng thuê lại đất và ký chứng kiến đối với các Hợp đồng cho thuê lại đất của Chủ đầu tư hạ tầng.

- Nhà đầu tư ký Hợp đồng thuê lại đất với Chủ đầu tư hạ tầng sau khi Chủ đầu tư hạ tầng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn giá cho thuê lại đất tại khu chức năng đã được Ban Quản lý thông qua.

Điều 9. Quản lý hoạt động xây dựng của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư

1. Quy định chung đối với chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư

- a) Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về quy hoạch và xây dựng trong quá trình thi công xây dựng cho đến khi hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ, chất lượng, an toàn của công trình trong quá trình xây dựng và khai thác sử dụng.

b) Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư chỉ được triển khai xây dựng công trình sau khi được Ban Quản lý cho thuê đất và cấp Giấy phép xây dựng (trừ trường hợp không phải cấp Giấy phép xây dựng). Trường hợp có nhu cầu xây dựng các công trình tạm phục vụ thi công khi chưa được Ban Quản lý cho thuê đất, Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư phải được Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản.

c) Trong quá trình thi công, trường hợp cần điều chỉnh thiết kế, Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư phải báo cáo Ban Quản lý để được xem xét có ý kiến chấp thuận hoặc thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng trước khi thực hiện.

2. Quy định về việc thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, các công trình dịch vụ tiện ích và dịch vụ hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng

a) Chủ đầu tư hạ tầng phải đầu tư xây dựng các công trình theo đúng tiến độ đã cam kết, tập trung ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình tại khu vực đã được GPMB, đảm bảo kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc.

b) Trường hợp Chủ đầu tư hạ tầng không đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng tiến độ và quy mô đã cam kết (trừ trường hợp có vướng mắc về mặt bằng), Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng cho thuê hạ tầng/ Hợp đồng cho thuê lại đất đối với các nhà đầu tư cho đến khi việc đầu tư hạ tầng hoàn thành và được Ban Quản lý xác nhận.

3. Quy định về việc thi công san lấp mặt bằng khu chức năng của Chủ đầu tư hạ tầng

a) Sau khi dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu chức năng được cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và thiết kế hạng mục san nền được thẩm định, phê duyệt theo quy định, Ban Quản lý tiến hành bàn giao đất tại các khu vực đã GPMB cho Chủ đầu tư hạ tầng để thi công san nền theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt.

b) Sau khi hoàn thành công tác san nền, Chủ đầu tư có trách nhiệm nghiệm thu và lập hồ sơ hoàn thành công trình, báo cáo Ban Quản lý về kết quả thực hiện. Trên cơ sở báo cáo của Chủ đầu tư hạ tầng, Ban Quản lý thực hiện kiểm tra hạng mục san nền đã được Chủ đầu tư hạ tầng thực hiện. Trong quá trình kiểm tra, Ban Quản lý có thể yêu cầu Chủ đầu tư hạ tầng thuê một đơn vị tư vấn độc lập để thí nghiệm, kiểm tra đối chứng về chất lượng công trình và khối lượng thi công hoàn thành.

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm khắc phục, hoàn thiện các nội dung chưa đạt yêu cầu tại kết luận kiểm tra, báo cáo Ban Quản lý về kết quả khắc phục, hoàn thiện công trình và thực hiện bàn giao lại cho Ban Quản lý toàn bộ mặt bằng đã thi công san nền.

Điều 10. Quản lý, khai thác, vận hành các công trình hạ tầng khu chức năng

1. Ban Quản lý là tổ chức quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng và vận hành toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc và hạ tầng kỹ thuật khu chức năng để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong toàn Khu (trừ các công trình đã được bàn giao cho thành phố Hà Nội và các doanh nghiệp chuyên ngành để quản lý, vận hành theo quy định).

2. Căn cứ và quy mô, tính chất, đặc điểm các công trình hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư tại khu chức năng, Chủ đầu tư hạ tầng có thể bàn giao các công trình hạ tầng đã đầu tư xây dựng cho Ban Quản lý và các doanh nghiệp chuyên ngành để khai thác vận hành, cụ thể:

a) Bàn giao cho Ban Quản lý các công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, PCCC, chiếu sáng, tín hiệu giao thông và các công trình khác trong khu chức năng để Ban Quản lý tổ chức quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc.

b) Bàn giao các công trình cấp điện, viễn thông, cấp nước cho các doanh nghiệp chuyên ngành để tổ chức quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng đồng bộ với hệ thống hạ tầng cấp điện, viễn thông, cấp nước của Khu CNC Hòa Lạc trong trường hợp các doanh nghiệp chuyên ngành có nguyện vọng tiếp nhận và công trình này và sau khi Ban Quản lý có ý kiến thống nhất.

c) Đôi với các công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại không thực hiện bàn giao tại điểm a và điểm b khoản này, Chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác, duy tu bảo dưỡng.

3. Tiền sử dụng hạ tầng (phần chi phí đầu tư xây dựng) và tiền thu hồi chi phí san lấp mặt bằng của Chủ đầu tư hạ tầng

a) Chủ đầu tư hạ tầng xác định và ban hành mức thu căn cứ trên giá trị quyết toán của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu chức năng và hạng mục san lấp mặt bằng và trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Ban Quản lý. Chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ tiện ích và dịch vụ hạ tầng có mục đích kinh doanh vào trong mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu của các nhà đầu tư.

b) Trong thời gian chưa hoàn thành xây dựng và phê duyệt quyết toán toàn bộ các công trình, Chủ đầu tư hạ tầng có thể quyết toán theo giai đoạn hoặc tạm xác định giá trị chi phí đầu tư xây dựng để xác định và ban hành tạm thời các mức thu trên cơ sở ý kiến chấp thuận về chủ trương của Ban Quản lý.

c) Mức thu tạm thời xác định tại điểm b khoản này là căn cứ để Chủ đầu tư hạ tầng ký Hợp đồng cho thuê hạ tầng với các nhà đầu tư. Trong trường hợp mức thu được phê duyệt chính thức sau khi quyết toán thấp hơn mức thu tạm thời, Chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm hoàn trả lại cho nhà đầu tư hoặc khấu trừ số tiền nhà đầu tư đã trả vượt quá vào tiền duy tu, bảo dưỡng hàng năm (nếu có). Trường hợp mức thu chính thức cao hơn mức tạm thu, nhà đầu tư không phải nộp thêm bất kỳ một khoản chi phí nào cho Chủ đầu tư hạ tầng.

4. Tiền sử dụng hạ tầng (phần chi phí duy tu, bảo dưỡng hàng năm)

a) Chủ đầu tư hạ tầng xác định và ban hành mức thu căn cứ trên hiện trạng và thực tế quản lý, vận hành các công trình hạ tầng đã được đầu tư xây dựng.

b) Mức thu xác định tại điểm a khoản này không bao gồm chi phí duy tu, bảo dưỡng đối với các công trình đã được bàn giao cho Ban Quản lý và doanh nghiệp chuyên ngành theo quy định tại khoản 2 Điều này và các công trình dịch vụ tiện ích và dịch vụ hạ tầng có mục đích kinh doanh.

Chương III

QUYỀN HẠN, TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ, CHỦ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

Điều 11. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản lý

1. Thực hiện các nội dung công việc thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Ban Quản lý quy định tại Chương II của Quy chế này và các nội dung công việc cụ thể khác quy định tại Điều này.

2. Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng; thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc thống nhất về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc các dự án đầu tư trong khu chức năng.

3. Bố trí vốn ngân sách Nhà nước, lập kế hoạch ưu tiên GPMB và phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác bồi thường GPMB khu chức năng.

4. Bố trí vốn ngân sách Nhà nước và triển khai đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc nằm trong phạm vi ranh giới khu chức năng.

5. Đề xuất và phối hợp với các doanh nghiệp chuyên ngành (điện, nước, viễn thông) đầu tư nâng cấp, mở rộng quy mô, công suất các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của các nhà đầu tư trong khu chức năng.

6. Triển khai đầu tư xây dựng khu cây xanh cảnh quan và mặt nước theo hình thức xã hội hóa trong trường hợp Chủ đầu tư hạ tầng không có nhu cầu đầu tư hạng mục này.

7. Ban hành tiêu chí thu hút đầu tư vào khu chức năng, lập kế hoạch thu hút đầu tư vào khu chức năng hàng năm và trong từng thời kỳ.

8. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng và các thông tin cần thiết khác cho các nhà đầu tư để lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư.

9. Thẩm định, đánh giá dự án và cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư dự án tại các khu chức năng; quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư.

10. Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư tại khu chức năng.

11. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất; Quyết định giao đất, cho thuê đất và bàn giao đất trên thực địa, thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai hoặc tự nguyện trả lại đất; quyết định miễn giảm tiền thuê đất; ký hợp đồng cho thuê đất; xác định và thông báo tiền thuê đất, tiền bồi thường GPMB hoàn trả; tổ chức thu tiền thuê đất, tiền bồi thường GPMB hoàn trả theo quy định.

12. Chấp thuận mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền thu hồi chi phí san lấp mặt bằng, đơn giá cho thuê lại đất đã có hạ tầng, làm căn cứ để Chủ đầu tư hạ tầng phê duyệt và ban hành để thực hiện.

13. Phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền trong quá trình các cơ quan này thực hiện thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường; thẩm duyệt thiết kế PCCC và nghiệm thu PCCC; vận hành thử nghiệm và xác nhận hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường của dự án; áp dụng các biện pháp cưỡng chế thu nộp tiền thuê đất, tiền bồi thường GPMB hoàn trả và các khoản thu khác vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

14. Tiếp nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác đã được Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư.

15. Thực hiện quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật chung nằm trong phạm vi ranh giới khu chức năng và các công trình hạ tầng nội bộ của khu chức năng đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư hạ tầng.

16. Xác định, ban hành và tổ chức thu nộp tiền sử dụng hạ tầng (tiền duy tu, bảo dưỡng hàng năm) đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và các công trình tiếp nhận từ Chủ đầu tư hạ tầng (nếu có).

17. Phối hợp với doanh nghiệp cung cấp hạ tầng điện, nước, viễn thông trong quá trình đầu tư xây dựng và vận hành các công trình; thực hiện kết nối hạ tầng theo quy hoạch cho các nhà đầu tư; thỏa thuận việc cung cấp hạ tầng vượt công suất quy hoạch (trừ các công trình do doanh nghiệp chuyên ngành quản lý, vận hành).

18. Thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất đai và bảo vệ môi trường của Chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư. Phối hợp với cơ quan chức năng trong công tác thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch đã được phê duyệt.

Điều 12. Trách nhiệm và quyền hạn của Chủ đầu tư hạ tầng

1. Thực hiện các nội dung công việc thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Chủ đầu tư hạ tầng quy định tại Chương II của Quy chế này và các nội dung công việc cụ thể khác quy định tại Điều này.

2. Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC theo quy định của pháp luật để triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng.

3. Ứng vốn để GPMB phần diện tích còn lại của khu chức năng; tiếp nhận và bảo vệ mặt bằng chống tái lấn chiếm sau khi được Ban Quản lý bàn giao mặt bằng; phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác bồi thường GPMB.

4. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất thuê theo Thông báo của Ban Quản lý.

5. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ và tiện ích (nếu có) của khu chức năng và các công trình hạ tầng kỹ thuật chung (nếu được giao) theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và tiến độ đã cam kết.

6. Thi công san lấp mặt bằng khu chức năng theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt và bàn giao lại mặt bằng đã san lấp cho Ban Quản lý.

7. Chủ động thực hiện và phối hợp với Ban Quản lý trong việc xúc tiến, kêu gọi và thu hút đầu tư đối với các dự án đáp ứng tiêu chí của khu chức năng.

8. Thực hiện cho thuê hạ tầng/cho thuê lại đất có hạ tầng đối với các nhà đầu tư tương ứng với hình thức quản lý đất đai của khu chức năng.

9. Hỗ trợ nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị hồ sơ dự án và thực hiện các thủ tục hành chính tại Ban Quản lý và các cơ quan chức năng có liên quan; trong việc kết nối hạ tầng của dự án với hạ tầng nội bộ khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC Hòa Lạc; trong quá trình làm việc với doanh nghiệp cung cấp hạ tầng điện, nước, viễn thông để thực hiện đấu nối và thỏa thuận công suất vượt quy hoạch.

10. Thực hiện công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh mặt nước và các công trình dịch vụ, tiện ích trong khu chức năng, trừ các công trình đã bàn giao cho đơn vị khác quản lý, vận hành.

11. Phối hợp với Ban Quản lý và các cơ quan chức năng có thẩm quyền trong việc kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất đai và bảo vệ môi trường của nhà đầu tư.

Điều 13. Trách nhiệm và quyền hạn của nhà đầu tư

1. Thực hiện các nội dung công việc thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của nhà đầu tư quy định tại Chương II của Quy chế này và các nội dung công việc cụ thể khác quy định tại Điều này.

2. Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC theo quy định của pháp luật để triển khai dự án đầu tại khu chức năng.

3. Ứng vốn để GPMB phần diện tích còn lại khu đất theo quy hoạch khi Ban Quản lý yêu cầu.

4. Thực hiện nộp tiền thuê đất, hoàn trả tiền bồi thường GPMB, trả tiền thuê hạ tầng/tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, nộp các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác cho Nhà nước theo quy định.

5. Phối hợp với các đơn vị quản lý, khai thác vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật để được đấu nối và cung cấp hạ tầng cho dự án. Thỏa thuận với các đơn vị cung cấp hạ tầng về cung cấp hạ tầng vượt quy hoạch của dự án.

6. Thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ đã được quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/văn bản chấp thuận đầu tư của Ban Quản lý.

7. Chấp hành chế độ kiểm tra, giám sát của Ban Quản lý và các cơ quan chức năng có thẩm quyền trong quá trình xây dựng và hoạt động của dự án. Chấp hành Quyết định chấm dứt dự án của Ban Quản lý trong trường hợp vi phạm theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 14. Trách nhiệm và quyền hạn của doanh nghiệp cung cấp hạ tầng điện, nước, viễn thông

1. Thực hiện đầu tư xây dựng, tiếp nhận bàn giao, quản lý, vận hành và kinh doanh các công trình hạ tầng điện, nước, viễn thông của Khu CNC Hòa Lạc và của khu chức năng theo quy định.

2. Thỏa thuận và thực hiện đầu nối hạ tầng theo quy hoạch cho các nhà đầu tư, thỏa thuận việc cung cấp hạ tầng vượt quy hoạch theo đề xuất của nhà đầu tư.

3. Xây dựng quy chế phối hợp và thực hiện công tác phối hợp với các Ban Quản lý và các cơ quan có liên quan trong quá trình quản lý, vận hành và cung cấp hạ tầng cho các nhà đầu tư.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Ban Quản lý, Chủ đầu tư hạ tầng, nhà đầu tư, các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ hạ tầng có trách nhiệm thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành các quy định tại Quy chế này.

2. Giám đốc Ban Quy hoạch, xây dựng và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng các đơn vị chuyên môn của Ban Quản lý, Chủ đầu tư hạ tầng và các nhà đầu tư để triển khai thực hiện Quy chế này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể; trường hợp vượt thẩm quyền, Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tổng hợp, tham mưu cho Trưởng ban xem xét, giải quyết.