

Số: 182 /QĐ-KCNC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về ban hành Quy chế quản lý việc xây dựng và vận hành các công trình xây dựng có sẵn để cho thuê trong Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 99/2003/NĐ-CP ngày 28/8/2003 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu Công nghệ cao;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 146/2002/QĐ-TTg ngày 24/10/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 07/2017/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 16/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh-giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh-giai đoạn I;

Căn cứ Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn II tỷ lệ 1/2000 tại Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu vực phía Đông rạch Lân thuộc Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh - giai đoạn II

Căn cứ Quyết định số 5691/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn II Khu vực phía Tây rạch Lân;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 13./TTr-QHXDMT ngày 28/6/2021 về ban hành Quy chế quản lý việc xây dựng và vận hành các công trình xây dựng có sẵn để cho thuê trong Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế quản lý việc xây dựng và vận hành các công trình xây dựng có sẵn để cho thuê trong Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn nghiệp vụ, Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các PTB;
- Lưu: VT, P.QHXDMT.Tu.

Đính kèm: Quy chế quản lý việc xây dựng và vận hành các công trình xây dựng có sẵn để cho thuê trong Khu Công nghệ cao TP.HCM.



Nguyễn Anh Thi



QUY CHẾ

Quy chế việc xây dựng và vận hành các công trình xây dựng có sẵn để cho thuê trong Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 122/QĐ-KCNC ngày 30/6/2021 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc quản lý về đất đai, quy hoạch, xây dựng và môi trường đối với dự án đầu tư có loại hình, tính chất công trình xây dựng có sẵn để cho các doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư dự án công trình cho thuê và các doanh nghiệp được cấp phép đầu tư thực hiện thuê để thực hiện dự án tại Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Khu CNC) bao gồm: Nhà xưởng cho thuê, Văn phòng cho thuê (gọi tắt là dự án công trình cho thuê) và các dự án thực hiện thuê nhà xưởng, thuê văn phòng (gọi tắt là dự án thuê công trình). Việc quản lý các hoạt động khác đối với dự án đầu tư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các nhà đầu tư được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là BQL Khu CNC) cho thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng dự án công trình xây dựng có sẵn để cho thuê (gọi là doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê) trên địa bàn Khu CNC theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Giấy CNĐKĐT) do BQL Khu CNC cấp.

2. Các nhà đầu tư thuê công trình xây dựng có sẵn trên địa bàn Khu CNC để hoạt động dự án (gọi là doanh nghiệp thuê công trình) theo Giấy CNĐKĐT do BQL Khu CNC cấp.

3. Các phòng chuyên môn liên quan, đơn vị được giao quản lý hạ tầng trực thuộc BQL Khu CNC.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình chính là công trình có quy mô, công năng quyết định đến nội dung mục tiêu, quy mô đầu tư của dự án được thể hiện trong Giấy CNĐKĐT đã cấp.

2. Hạng mục phụ trợ - hạ tầng kỹ thuật tiện ích là các hạng mục được xây dựng để phục vụ các hạng mục xây dựng chính.

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng là cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, BQL Khu CNC.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng là cơ quan được giao thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Sở Xây dựng và BQL Khu CNC.

Điều 4. Mục đích – Yêu cầu

1. Mục đích

a) Nhằm tăng cường hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước trong các lĩnh vực đất đai, quy hoạch, xây dựng và môi trường đối với các dự án công trình cho thuê và các dự án thuê công trình;

b) Nhằm nâng cao tính chủ động của doanh nghiệp trong tổ chức thực hiện dự án đầu tư theo nội dung và trình tự quy định của pháp luật; đảm bảo thực hiện đúng mục tiêu, nội dung và tiến độ dự án theo Giấy CNĐKĐT được cấp.

2. Yêu cầu

a) Đối với dự án công trình cho thuê:

– Chỉ được cấp Giấy CNĐKĐT tại lô đất đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh để đảm bảo việc bàn giao lô đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án;

– Phải đảm bảo chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết để vận hành;

– Dự án công trình cho thuê phải hoàn thành việc nghiệm thu đưa vào sử dụng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình hoàn thành, đảm bảo đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật hiện hành về xây dựng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất) trước khi các doanh nghiệp thuê công trình triển khai dự án theo Giấy CNĐKĐT do BQL Khu CNC cấp.

b) Đối với dự án thuê công trình: Chỉ được cấp Giấy CNĐKĐT và hoạt động dự án tại công trình cho thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình hoàn thành và được cấp Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương II

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ DỰ ÁN CÔNG TRÌNH CHO THUÊ

Điều 5. Các yêu cầu đối với dự án công trình cho thuê

1. Về quy hoạch

a) Dự án công trình cho thuê phải phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất là sản xuất công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, phức hợp, dịch vụ hỗ trợ kỹ thuật;

đảm bảo mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được cấp thẩm quyền phê duyệt đồng thời phải phù hợp theo hồ sơ đăng ký Giấy CNĐKĐT do BQL Khu CNC cấp;

b) Khi lập thiết kế quy hoạch xây dựng (trường hợp dự án phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định), dự án công trình cho thuê phải đảm bảo việc bố trí xây dựng đầy đủ các hạng mục công trình bao gồm: Công trình chính; hạng mục phụ trợ - hạ tầng kỹ thuật tiện ích (Nhà xe, trạm điện, nhà kho, nhà bảo vệ, khu vực lưu giữ chất thải, khu vực xử lý nước thải) và phải chú ý đến việc bố trí các công trình đảm bảo được sự thông thoáng không để ảnh hưởng việc ô nhiễm đến môi trường hoạt động của các dự án lân cận xung quanh, đặc biệt về tiếng ồn, khí thải và mùi (đối với công trình có chức năng sản xuất). Ngoài ra công trình cho thuê phải đảm bảo việc hoạt động độc lập, đặc biệt phải bố trí khu vực các công trình như: Nhà kho, nhà rác và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật riêng trong đó cần chú ý hệ thống thu gom, xử lý nước thải và khu vực bố trí lưu giữ chất thải theo quy định.

2. Về môi trường

a) Dự án công trình cho thuê phải thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định (Báo cáo Đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch Bảo vệ môi trường) căn cứ vào tính chất, quy mô của dự án. Nội dung Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (Báo cáo ĐTM) hoặc Kế hoạch Bảo vệ môi trường (KH BVMT) phải phù hợp với tính chất, mục tiêu và quy mô của dự án được thể hiện trong hồ sơ và Giấy CNĐKĐT do BQL Khu CNC cấp;

b) Dự án công trình cho thuê phải được đầu tư hệ thống thu gom và xử lý nước thải đáp ứng nhu cầu xử lý toàn bộ các loại nước thải (bao gồm nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt) phát sinh từ các hoạt động của doanh nghiệp thuê công trình, đảm bảo nước thải sau xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn quy định của Khu CNC; hệ thống xử lý nước thải phải được đầu nối vào vào hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của Khu CNC;

c) Dự án công trình cho thuê phải bố trí xây dựng khu vực lưu giữ các loại chất thải (chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại) để các doanh nghiệp thuê công trình có chỗ để tập trung và dễ dàng kiểm soát các loại chất thải rắn trong quá trình xây dựng, cải tạo, sửa chữa (nếu có) và hoạt động; bố trí vị trí lắp đặt các công trình giảm thiểu và xử lý khí thải, bụi, mùi, tiếng ồn, độ rung phát sinh từ quá trình hoạt động của doanh nghiệp thuê công trình (đối với công trình có chức năng sản xuất), đảm bảo các nguồn ô nhiễm này đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hiện hành.

3. Về xây dựng

a) Về hồ sơ thiết kế xây dựng và cấp giấy phép xây dựng

– Về hồ sơ thiết kế xây dựng: Dự án công trình hoặc hạng mục công trình cho thuê phải có đầy đủ các hồ sơ gồm: Văn bản và bản vẽ thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, văn bản kết quả thực hiện thủ tục về bảo vệ môi trường, thiết kế

cơ sở trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình (trong đó có bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình và giải pháp hạ tầng kỹ thuật) và trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định (riêng thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án do doanh nghiệp đầu tư nhà xưởng tự tổ chức thẩm duyệt) phải đảm bảo việc bố trí đầy đủ các hạng mục công trình bao gồm công trình chính; công trình phụ trợ - hạ tầng kỹ thuật tiện ích (nhà xe, trạm điện, nhà kho, khu vực lưu giữ chất thải, khu vực xử lý nước thải theo quy định) và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (đối với dự án phải lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

– Về cấp giấy phép xây dựng: Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do BQL Khu CNC cấp trừ những trường hợp được miễn phép xây dựng theo quy định. Việc trình hồ sơ để BQL Khu CNC giải quyết cấp giấy phép xây dựng dự án công trình hoặc hạng mục công trình cho thuê được thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

b) Về nghiệm thu hạng mục và nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng

Khi hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng, dự án công trình cho thuê phải được các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện nghiệm thu (nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy; nghiệm thu đấu nối hạ tầng kỹ thuật như: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải, viễn thông; hoàn thành việc xây dựng các công trình bảo vệ môi trường theo Báo cáo ĐTM hoặc KH BVMT đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình theo quy định và quy trình hiện hành do BQL Khu CNC ban hành trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 6. Trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê

1. Các trách nhiệm chung

a) Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải thực hiện dự án theo đúng nội dung quy định (công trình cho thuê theo tính chất, mục tiêu, nội dung dự án quy định) tại Giấy CNĐKĐT và hồ sơ đầu tư;

b) Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê chỉ được thỏa thuận và ký hợp đồng cho thuê công trình với doanh nghiệp thuê công trình để hoạt động theo Giấy CNĐKĐT được cấp vào Khu CNC khi công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng hiện hành và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Doanh nghiệp đầu tư nhà xưởng phải xây dựng “Quy định riêng đối với hoạt động nội bộ của công trình cho thuê”, trong đó quy định rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê và của doanh nghiệp thuê công trình khi triển khai dự án đầu tư tại khu vực, lô đất có công trình cho thuê; các thỏa thuận và ràng buộc (nếu có) giữa doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê và doanh

nghiệp thuê công trình do các bên tự chịu trách nhiệm thỏa thuận, thống nhất nhưng không trái với quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan;

d) Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê là đầu mối ký hợp đồng với đơn vị quản lý hạ tầng được BQL Khu CNC giao thực hiện; có trách nhiệm nộp đầy đủ, đúng hạn các loại giá/phí dịch vụ theo thông báo của đơn vị quản lý hạ tầng Khu CNC. Việc thu giá/phí dịch vụ chung đối với doanh nghiệp thuê công trình do doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê thực hiện trừ khi có quy định khác;

e) Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê là đầu mối thông tin giữa doanh nghiệp thuê công trình với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan;

f) Định kỳ 06 tháng và 01 năm, doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm lập Báo cáo đánh giá giám sát đầu tư gửi BQL Khu CNC theo quy định.

2. Các trách nhiệm cụ thể

a) Về hồ sơ thủ tục

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê trước khi xây dựng công trình cho thuê phải thực hiện thủ tục thuê đất theo đúng quy định của Luật Đất đai, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất khi thực hiện dự án tại Khu CNC; đảm bảo thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư xây dựng và được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hồ sơ sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được phê duyệt (trường hợp dự án phải lập quy hoạch) theo quy định bao gồm: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế cơ sở trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (phần thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án do doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê tự tổ chức thực hiện) đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và thực hiện hồ sơ trình BQL Khu CNC cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm gửi BQL Khu CNC thông báo khởi công xây dựng kèm các hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt gồm: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (trường hợp dự án phải lập quy hoạch), phòng cháy chữa cháy, môi trường, thiết kế xây dựng (gồm thiết kế cơ sở trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở) để BQL Khu CNC thực hiện nhiệm vụ quản lý chung và hỗ trợ doanh nghiệp khi có yêu cầu;

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê khi triển khai việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC thì phải thực hiện theo các quy định, quy trình có liên quan của BQL Khu CNC.

b) Về thi công xây dựng công trình

– Khi xây dựng công trình, doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải thực hiện đúng các nội dung được thể hiện trong hồ sơ đầu tư, hồ sơ quy hoạch (trường hợp phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500), hồ sơ môi trường, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế xây dựng (đã được thẩm duyệt) và hồ sơ cấp giấy phép xây dựng. Khi hoàn thành hạng mục công trình (phần móng - phần thân, phần hoàn thiện), công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, doanh

nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải có văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình theo quy định. Mọi trường hợp thay đổi, phát sinh (nếu có), doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê không được tự ý thực hiện mà phải báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn của BQL Khu CNC. Trường hợp nếu phát hiện vi phạm, BQL Khu CNC sẽ báo cáo đến cơ quan thanh tra chuyên ngành để xử phạt theo quy định.

– Về việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp xây dựng:

+ Đối với công tác sửa chữa, cải tạo công trình (như nâng nền, xây lại vách, thay mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và an toàn công trình thì doanh nghiệp thuê nhà xưởng chỉ được thực hiện sau khi có hồ sơ gửi và được BQL Khu CNC xem xét chấp thuận bằng văn bản hoặc cấp Giấy phép sửa chữa, cải tạo theo quy định.

+ Đối với công tác cải tạo, nâng cấp công trình, điều chỉnh kiến trúc bên trong, bên ngoài công trình làm thay đổi kết cấu chính bên trong và hình dáng kiến trúc bên ngoài ảnh hưởng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất thì doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải chịu trách nhiệm lập và trình cấp có thẩm quyền để thẩm duyệt các hồ sơ điều chỉnh về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (trường hợp phải lập quy hoạch), hồ sơ môi trường, hồ sơ phòng cháy và chữa cháy, thiết kế xây dựng và thực hiện hồ sơ cấp giấy phép xây dựng như quy trình triển khai đầu tư xây dựng dự án mới đã nêu tại Mục 2, Điều 6 Quy chế này

c) Về đầu tư, quản lý và sử dụng hạ tầng

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải có trách nhiệm bố trí và đầu tư xây dựng hoàn thành đầy đủ các các tuyến hạ tầng kỹ thuật đảm bảo việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án công trình cho thuê với các tuyến hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC, đặc biệt là các công trình có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật về môi trường. Trong trường hợp phải phối hợp với một đơn vị khác để thực hiện các nhiệm vụ này thì doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê vẫn phải chịu trách nhiệm chính và tùy vào từng trường hợp cụ thể để phối hợp với đơn vị liên quan thực hiện đúng quy định chung;

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải chịu trách nhiệm quản lý từng loại hạ tầng riêng biệt cho từng công trình cho thuê hoặc khu vực cho thuê, đồng thời phải chịu trách nhiệm nếu để doanh nghiệp thuê công trình vi phạm các nội dung liên quan đến sử dụng hạ tầng, vi phạm về các điều kiện vệ sinh, bảo vệ môi trường, cháy nổ, mất an toàn an ninh. Trường hợp nếu có vi phạm, BQL Khu CNC sẽ báo cáo đến cơ quan thanh tra chuyên ngành để xử phạt theo quy định;

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm tuân thủ các quy định của BQL Khu CNC trong quá trình hoạt động liên quan đến việc sử dụng hạ tầng và các hoạt động khác của doanh nghiệp thuê công trình; có nghĩa vụ thanh toán các khoản có liên quan giá dịch vụ quản lý hạ tầng - tiện ích công cộng gồm: Giá dịch vụ xử lý nước thải, dịch vụ an ninh trật tự theo quy định của BQL Khu CNC.

d) Về môi trường

Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu quy định tại Quyết định phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch Bảo vệ môi trường/Cam kết Bảo vệ môi trường đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt/xác nhận; tuân thủ Quy chế bảo vệ môi trường Khu CNC và các quy định pháp luật khác hiện hành về bảo vệ môi trường, cụ thể như sau:

– Về nước thải: Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm thu gom và xử lý toàn bộ các loại nước thải (bao gồm nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt) phát sinh từ các doanh nghiệp thuê công trình đạt tiêu chuẩn quy định, về đầu nối nước thải sau xử lý vào hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của Khu CNC, ký kết hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải với Đơn vị quản lý vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu CNC.

– Về chất thải rắn (chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại): Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm bố trí xây dựng từng khu vực riêng để cho các doanh nghiệp thuê công trình tập trung các loại chất thải; giám sát các các doanh nghiệp thuê công trình thực hiện phân loại, dán nhãn, lưu giữ và ký kết hợp đồng chuyển giao các loại chất thải phát sinh của các doanh nghiệp thuê công trình cho các đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

– Về khí thải, bụi, mùi, tiếng ồn, độ rung (đối với công trình có chức năng sản xuất): Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm giám sát, yêu cầu và tạo điều kiện hỗ trợ để các doanh nghiệp thuê công trình lắp đặt các công trình giảm thiểu và xử lý khí thải, bụi, mùi, tiếng ồn, độ rung phát sinh từ quá trình hoạt động của các dự án đầu tư thứ cấp, đảm bảo các nguồn ô nhiễm này đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hiện hành.

– Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê chịu trách nhiệm khi để các doanh nghiệp thuê công trình vi phạm các quy định bảo vệ môi trường mà không thực hiện báo cáo BQL Khu CNC và các cơ quan có thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp thuê công trình. Trường hợp nếu có vi phạm, BQL Khu CNC sẽ báo cáo đến cơ quan thanh tra chuyên ngành để xử phạt theo quy định.

e) Về xử lý sự cố

Trong quá trình hoạt động, trường hợp xảy ra sự cố môi trường, an toàn lao động, cháy nổ, doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê phải chủ động cùng doanh nghiệp thuê công trình nhanh chóng xử lý và báo cáo cơ quan có chức năng để phối hợp giải quyết kịp thời. Doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê chịu trách nhiệm chính trong việc giải quyết và khắc phục sự cố phát sinh.

Chương III

ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP THUÊ CÔNG TRÌNH

Điều 7. Các yêu cầu đối với dự án thuê công trình

1. Dự án của doanh nghiệp thực hiện tại công trình cho thuê phải thuộc lĩnh vực ngành nghề được phép hoạt động theo Quy chế của Khu CNC hiện hành và phải được BQL Khu CNC cấp Giấy CNĐKĐT theo quy định;

2. Trước khi lắp đặt máy móc, thiết bị, dự án thuê công trình phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch Bảo vệ môi trường/Cam kết Bảo vệ môi trường tùy vào tính chất, quy mô của dự án và được thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy. Khi đi vào hoạt động, dự án thuê công trình phải đảm bảo thực hiện đúng theo các hồ sơ này.

Điều 8. Trách nhiệm của doanh nghiệp thuê công trình

1. Doanh nghiệp thuê công trình có trách nhiệm phải hoàn thiện hồ sơ pháp lý về môi trường, phòng cháy chữa cháy trước khi triển khai dự án tại khu vực, lô đất có công trình cho thuê;

2. Doanh nghiệp thuê công trình phải thực hiện đúng nội dung mục tiêu hoạt động đã thể hiện trong Giấy CNĐKĐT, đảm bảo dự án khi triển khai phù hợp với quy mô diện tích, hạng mục công trình và điều kiện hiện trạng hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê đã đầu tư xây dựng hoàn thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định hiện hành tại Khu CNC;

3. Doanh nghiệp thuê công trình phải có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu quy định tại Quyết định phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch Bảo vệ môi trường/Cam kết Bảo vệ môi trường đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt/xác nhận; tuân thủ Quy chế bảo vệ môi trường Khu CNC và các quy định pháp luật khác hiện hành về bảo vệ môi trường;

4. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp thuê công trình không được tự ý cải tạo, sửa chữa công trình khi chưa báo cáo và được sự chấp thuận bằng văn bản của doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê và văn bản ý kiến của BQL Khu CNC;

5. Doanh nghiệp thuê công trình có trách nhiệm thanh toán các khoản giá/phí dịch vụ theo quy định của BQL Khu CNC và các khoản khác (nếu có) với doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê theo thỏa thuận được doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê và doanh nghiệp thuê công trình thống nhất được thể hiện bằng văn bản;

6. Định kỳ 06 tháng và 01 năm, doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê có trách nhiệm lập Báo cáo đánh giá giám sát đầu tư gửi BQL Khu CNC theo quy định.

Chương IV TRÁCH NHIỆM THI HÀNH

Điều 9. Trách nhiệm của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường:

1. Đảm bảo kịp thời việc cung cấp thông tin về lô đất cho doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê theo quy hoạch xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt cùng với thực trạng hạ tầng khu vực để doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê đủ thông tin triển khai dự án theo Giấy CNĐKĐT đã cấp.
2. Hướng dẫn và kiểm tra việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, sự tuân thủ các quy định về thực hiện quy hoạch, xây dựng, môi trường để đảm bảo đúng quy định, không để phát sinh tự phát.
3. Kiểm tra, giám sát quá trình triển khai xây dựng dự án;
4. Phối hợp Phòng Quản lý Doanh nghiệp trong việc kiểm tra, giám sát các doanh nghiệp đầu tư công trình cho thuê và doanh nghiệp thuê công trình trong quá trình xây dựng, hoạt động theo chức năng nhiệm vụ được phân công tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường do BQL Khu CNC ban hành.

Điều 10. Trách nhiệm của Phòng Quản lý Doanh nghiệp:

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về kiểm tra, giám sát dự án đầu tư theo chức năng nhiệm vụ được phân công tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Phòng Quản lý Doanh nghiệp do BQL Khu CNC ban hành.

Điều 11. Trách nhiệm Ban Quản lý Các dự án Đầu tư Xây dựng Khu CNC:

Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến công tác quản lý hạ tầng và tổ chức thực hiện thu các khoản liên quan giá/phí dịch vụ: Giá dịch vụ duy tu hạ tầng - tiện ích công cộng, giá dịch vụ xử lý nước thải, phí an ninh trật tự theo quy định, kịp thời xử lý giải quyết các yêu cầu của doanh nghiệp liên quan việc tắc nghẽn hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải đối với dự án công trình cho thuê trong quá trình quản lý và vận hành các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu CNC nêu trên khi có sự cố, báo cáo BQL Khu CNC những vấn đề vượt thẩm quyền; phối hợp BQL Khu CNC trong công tác kiểm tra, giám sát quá trình triển khai xây dựng và hoạt động của các doanh nghiệp tại dự án công trình cho thuê khi có yêu cầu.

Chương V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các dự án công trình cho thuê đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ các điều kiện theo quy chế này thì chủ đầu tư nhà xưởng phải thực hiện bổ sung và hoàn thành các quy định tại quy chế trước ngày 30/8/2021.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Trong quá trình thực hiện, tùy theo điều kiện thực tế và yêu cầu của sự việc quản lý hay tình hình phát triển chung về loại hình dự án, có thể sẽ được thực hiện điều chỉnh cho phù hợp trên tinh thần đảm bảo tuân thủ các quy định chung của Nhà nước và đặc thù riêng của dự án dự án công trình cho thuê tại Khu CNC./.

**BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**