

Số: 1865 /HD-BQL

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 07 năm 2021

HƯỚNG DẪN

Thực hiện hoạt động cho thuê và thuê lại nhà xưởng dư thừa trong các khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

Luật Đầu tư năm 2020;

Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

II. MỤC ĐÍCH

Do tình hình suy thoái kinh tế thế giới và dịch bệnh Covid-19 tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nên một số doanh nghiệp trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố phải thu hẹp quy mô sản xuất khiến một phần mặt bằng nhà xưởng rơi vào tình trạng dư thừa. Từ thực tiễn phát sinh nhu cầu cho thuê và thuê lại nhà xưởng dư thừa để tiết giảm chi phí, duy trì sản xuất và lao động, Ban quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng (Ban Quản lý) ban hành hướng dẫn để các doanh nghiệp có nhu cầu cho thuê hoặc thuê lại nhà xưởng dư thừa phải thực hiện đúng quy định pháp luật hiện hành.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Hướng dẫn này áp dụng cho các doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có nhà xưởng dư thừa do thu hẹp sản xuất, gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

IV. HƯỚNG DẪN NỘI DUNG CHUẨN BỊ ĐỂ CHO THUÊ/THUÊ LẠI NHÀ XƯỞNG DƯ THỪA

1. Đối với Bên cho thuê nhà xưởng dư thừa

a) Yêu cầu về thủ tục pháp lý

- Đăng ký hoặc bổ sung mục tiêu cho thuê nhà xưởng dư thừa trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định Luật Đầu tư. Trường hợp doanh nghiệp đã có mục tiêu cho thuê nhà xưởng dư thừa, trước khi cho thuê nhà xưởng phải có ý kiến bằng văn bản của Ban Quản lý đồng ý chủ trương đối với dự án thứ cấp.

- Hồ sơ môi trường của dự án, trong đó thể hiện ngành nghề, mục tiêu, diện tích nhà xưởng dư thừa cho thuê.

- Hồ sơ thỏa thuận với Công ty kinh doanh hạ tầng (KCN) về việc đảm bảo cung cấp các điều kiện về hạ tầng đối với dự án (bao gồm nhà xưởng cho thuê).

b) Yêu cầu về nhà xưởng dư thừa cho thuê

- Có hồ sơ pháp lý đầy đủ, hợp pháp; không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đảm bảo sự tách biệt để hoạt động của các bên không ảnh hưởng đến hoạt động các doanh nghiệp lân cận và hoạt động chung của KCN; đủ diện tích cho các hạng mục công trình phục vụ sinh hoạt cần thiết của người lao động.

- Đảm bảo các yêu cầu về PCCC và môi trường theo quy định.

2. Đối với Bên thuê lại nhà xưởng dư thừa

a) Yêu cầu về mục tiêu dự án

- Có mục tiêu dự án tương đồng với mục tiêu cho thuê trong hồ sơ môi trường dự án của Bên cho thuê hoặc phù hợp với quy hoạch và sự phát triển của KCN;

- Có quy mô, tính chất hoạt động không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp lân cận và hoạt động chung của KCN.

b) Về thủ tục pháp lý

- Sau khi được Ban Quản lý đồng ý chủ trương được thực hiện dự án trong KCN, Bên thuê lại nhà xưởng thực hiện thủ tục đầu tư vào KCN theo quy định của Luật Đầu tư; thủ tục về môi trường theo quy định; đăng ký Sổ chủ nguồn thải chất thải rắn nguy hại; đồng thời chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các hoạt động bảo vệ môi trường trong suốt quá trình hoạt động.

- Thực hiện các chính sách pháp luật về lao động như: đăng ký nội quy lao động; tạo điều kiện để thành lập tổ chức công đoàn; đăng ký thỏa ước lao động tập thể; đăng ký thang lương, bảng lương; báo cáo khai trình sử dụng lao động.

- Chịu trách nhiệm và tự đảm bảo các vấn đề liên quan về an ninh trật tự, an toàn PCCC... theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trong suốt quá trình hoạt động tại KCN.

3. Về Hợp đồng cho thuê nhà xưởng

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng chỉ được ký sau khi Ban Quản lý có ý kiến thống nhất chủ trương cho thuê bằng văn bản.

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng phải rõ ràng; trong đó, lưu ý đến việc phân định trách nhiệm giữa bên cho thuê và bên thuê lại về xử lý nước thải, trách nhiệm thu gom, chuyển giao chất thải rắn, chất thải nguy hại; trách nhiệm thanh toán các khoản phí và các khoản phí dịch vụ khác; yêu cầu về đảm bảo chất lượng công trình nhà xưởng, ...

Trong vòng 05 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Bên cho thuê nhà xưởng dự thừa có trách nhiệm gửi bản sao Hợp đồng cho Ban Quản lý và Công ty kinh doanh hạ tầng KCN để theo dõi, quản lý.

V. TRÁCH NHIỆM, NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Đối với Bên cho thuê nhà xưởng dự thừa

- Lập đầy đủ thủ tục theo điểm IV (1) nêu trên.
- Có trách nhiệm đôn đốc bên thuê lại nhà xưởng dự thừa thực hiện đầy đủ và tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng môi trường, lao động, PCCC.
- Cung cấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng cho Ban Quản lý, Công ty kinh doanh hạ tầng KCN.
- Yêu cầu bên thuê lại nhà xưởng dự thừa lập thủ tục chấm dứt dự án hoặc di dời dự án, thanh lý dự án sau khi thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng dự thừa.
- Nộp tiền thuê lại đất (nếu có), sử dụng hạ tầng cho Công ty kinh doanh hạ tầng KCN.

2. Đối với Bên thuê lại nhà xưởng dự thừa

- Lập đầy đủ thủ tục theo điểm IV (2) nêu trên.
- Thực hiện thủ tục đầu tư vào KCN theo quy định của Luật đầu tư.
- Lập thủ tục chấm dứt dự án hoặc di dời dự án, thanh lý dự án theo quy định của Luật Đầu tư.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và điều lệ quản lý KCN.

VI. TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Bên cho thuê liên hệ Ban Quản lý để được hướng dẫn thủ tục đăng ký và lập đầy đủ hồ sơ pháp lý tại điểm IV.1 (a) nêu trên.

2. Bên cho thuê có văn bản gửi Ban Quản lý về việc cho Nhà đầu tư thuê lại nhà xưởng dự thừa kèm theo hồ sơ pháp lý tại điểm IV.1(a), thỏa thuận cho thuê nhà xưởng và đề xuất dự án đầu tư của Bên thuê lại nhà xưởng (nếu có).


3. Trong vòng 07 ngày làm việc, Ban Quản lý sẽ chủ trì làm việc và có văn bản trả lời đồng ý hoặc không đồng ý cho các bên được biết.

Trên đây là Hướng dẫn của Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp về hoạt động cho thuê và thuê lại nhà xưởng dự thừa trong các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên hệ về Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng, điện thoại: 0236 3666139 (Phòng Quản lý Quản lý, xúc tiến và hỗ trợ đầu tư) để hướng dẫn thực hiện./

Nơi nhận:

- Lãnh đạo Ban (b/c);
- VP; các Phòng nghiệp vụ;
- Các Công ty hạ tầng;
- Các doanh nghiệp KCN;
- Trang TTĐT Ban Quản lý;
- Lưu: VT, P.OLXT&HTĐT.

 Ký bởi:
Trần Quốc
Cường

 Ký bởi:
Nguyễn
Xuân Đại



