

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**Về ban hành Quy định cơ chế và phương thức kinh doanh**  
**của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12 tháng 11 năm 1996; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 09 tháng 6 năm 2000 và Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Căn cứ Công văn số 134/CP-QHQT ngày 01 tháng 02 năm 2002 của Chính phủ về cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng;
- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Tờ trình số 2141/KHĐT-DN ngày 06 tháng 6 năm 2002, số 3630/KHĐT-DN ngày 12 tháng 9 năm 2002 và số 3739/KHĐT-DN ngày 19 tháng 9 năm 2002;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng.

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Giám đốc Sở Khoa học Công nghệ và Môi Trường, Giám đốc Sở Giao thông Công chánh, Trưởng Ban Quản lý khu Nam, Chủ tịch Ủy ban

nhân dân quận 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Cục trưởng Cục Thuế, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**CHỦ TỊCH**  
**Lê Thanh Hải**

## QUY ĐỊNH

### VỀ CƠ CHẾ VÀ PHƯƠNG THỨC KINH DOANH CỦA CÔNG TY LIÊN DOANH PHÚ MỸ HƯNG THUỘC KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 112/2002/QĐ-UB  
ngày 08 tháng 10 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố)

## CHƯƠNG I HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY LIÊN DOANH PHÚ MỸ HƯNG

**Điều 1.-** Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (sau đây gọi tắt là Công ty Liên doanh) được phép tiến hành các hoạt động sau đây :

**1.1- Kinh doanh đất có hạ tầng và đầu tư trong 5 cụm phát triển A, B, C, D, E :**

1.1.1- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ Việt Nam và cho thuê đất có hạ tầng cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân được luật pháp cho phép đầu tư xây dựng công trình, nhà ở để ở hoặc để kinh doanh :

+ Sau khi đất đã chuyển nhượng hoặc cho thuê, tỷ lệ góp vốn của Bên Việt Nam vẫn giữ nguyên.

+ Công ty Liên doanh được quyền quyết định giá và thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cơ sở hạ tầng và tiền cho thuê đất có cơ sở hạ tầng theo từng thời điểm.

+ Mức thu tiền sử dụng đất sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

1.1.2- Tự đầu tư hoặc hợp tác đầu tư với các cá nhân hoặc đơn vị trong nước và ngoài nước, kể cả bằng giá trị quyền sử dụng đất để xây dựng và kinh doanh các cơ sở thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình dân dụng như : Nhà ở cho thuê hay bán cho các đối tượng được luật pháp cho phép mua nhà ở; cao ốc văn phòng cho thuê hoặc chuyển nhượng; trung tâm thương mại, v.v...

**1.2- Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật :**

1.2.1- Đối với tuyến đường Bắc Nhà Bè - Nam Bình Chánh (nay là đường Nguyễn Văn Linh), Công ty Liên doanh được tổ chức thu lệ phí giao thông theo khung giá do Công ty Liên doanh đề nghị và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

Công ty Liên doanh chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng con đường và bảo đảm hết thời hạn quy định tại Giấy phép đầu tư, chuyển giao không bồi hoàn cho Nhà nước Việt Nam sở hữu, sử dụng trong tình trạng tốt. Mọi chi phí duy tu, bảo dưỡng được duyệt theo quy định sẽ được trích từ doanh thu lệ phí giao thông. Trong trường hợp doanh thu lệ phí giao thông không đủ bù chi phí thì Công ty Liên doanh tự trang trải bằng nguồn thu từ kinh doanh cơ sở hạ tầng của năm cụm phát triển được nêu tại Điểm 1.1 của Điều 1. Trong trường hợp không sử dụng hết doanh thu lệ phí giao thông, phần chênh lệch được chia cho Công ty Liên doanh 30% và nộp ngân sách thành phố 70%. Công ty Liên doanh quyết toán thu chi và nộp Cục Thuế thành phố hàng năm.

1.2.2- Đối với mạng lưới truyền tải và phân phối điện, nước :

Công ty Liên doanh được Nhà nước cung cấp các dịch vụ điện, nước đến hàng rào khu vực 600 ha đất được giao cho Công ty Liên doanh để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng. Bên trong hàng rào, Công ty Liên doanh được phép đầu tư xây dựng nhà máy nước ngầm, các mạng lưới truyền tải và phân phối điện, nước và công trình xử lý nước thải theo quy hoạch đã được duyệt trước và theo quy định của Luật Môi trường. Ngoài phần phí điện, nước do Nhà nước quy định, Công ty Liên doanh được phép quy định và thu các khoản phụ phí điện, nước, phí xử lý nước thải theo khung giá do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để bù vào khoản đã đầu tư cho công trình bên trong hàng rào sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Công ty Liên doanh được hợp tác hoặc thuê dịch vụ của các doanh nghiệp được phép hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan.

1.2.3- Đối với dịch vụ Bưu chính-Viễn thông :

Công ty Liên doanh được quyền hợp tác với ngành Bưu chính-Viễn thông để xây dựng và kinh doanh mạng bưu chính-viễn thông trong khu vực 600 ha đất đã giao cho Công ty Liên doanh. Phí bưu chính-viễn thông do hai Bên hợp tác thỏa thuận xác định. Thủ tục xin cấp phép theo quy định hiện hành.

**1.3- Kinh doanh các dịch vụ tiện ích công cộng :**

Đối với hoạt động kinh doanh tiện ích công cộng, như dịch vụ cây xanh, thiết kế cảnh quan, dịch vụ bảo vệ các công trình và nhà ở, Công ty Liên doanh được

phép ấn định và thu phí theo khung giá được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

**Điều 2.-** Công ty Liên doanh được miễn, giảm thuế theo quy định của Giấy phép đầu tư và các quy định khác của Nhà nước.

**Điều 3.-** Công ty Liên doanh được ngân hàng Nhà nước bảo đảm cân đối ngoại tệ đối với các hạng mục xây dựng kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian hoạt động của Liên doanh theo quy định hiện hành.

**Điều 4.-** Trong khi ưu tiên tập trung xây dựng tuyến đường và các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty Liên doanh được phép đầu tư song song những dự án thành phần nòng cốt nhằm thúc đẩy phát triển khu đô thị mới với điều kiện khi kết thúc thời gian xây dựng, toàn bộ hạng mục công trình theo dự án phải được hoàn thành đầy đủ và bảo đảm thực hiện tổng mức đầu tư theo Giấy phép.

Công ty Liên doanh được huy động và sử dụng vốn từ nhiều nguồn, trong đó có vốn vay từ đối tác nước ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị và các định chế tài chính, ngân hàng trong nước và ngoài nước, theo quy định hiện hành.

**Điều 5.-** Đối với những lô đất được quy hoạch để xây dựng các công trình nhưng chưa đến thời điểm thực hiện, Công ty Liên doanh được tạm sử dụng cho các hạng mục đầu tư ngắn hạn, nhằm khai thác quỹ đất một cách hiệu quả nhất với điều kiện không phá vỡ quy hoạch đã được duyệt.

**Điều 6.-** Công ty Liên doanh có nghĩa vụ :

6.1- Thực hiện thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

6.2- Công ty Liên doanh có trách nhiệm nộp vào ngân sách tiền sử dụng đất do bán nhà, do chuyển nhượng đất có hạ tầng theo quy định tại Điểm 6.1, Điều 6 của bản Quy định này.

6.3- Công ty Liên doanh phải trình quy hoạch chi tiết 1/2000 từng cụm phát triển cho Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt để làm cơ sở cấp Giấy phép cho các dự án đầu tư.

6.4- Lập kế hoạch đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng trong các cụm phát triển để làm cơ sở vận động đầu tư và triển khai thực hiện.

6.5- Xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng theo đúng quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, thiết kế và tiến độ được duyệt.

6.6- Hướng dẫn và tạo điều kiện cho chủ đầu tư các dự án đầu tư thành phần xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt.

6.7- Duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian hoạt động của Công ty Liên doanh tại các cụm phát triển.

6.8- Sử dụng đúng ranh giới đất được giao.

6.9- Tuân thủ quy trình, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn xây dựng, đảm bảo chất lượng và tiện nghi sử dụng, an toàn, phòng-chống cháy, nổ và vệ sinh môi trường đô thị.

## CHƯƠNG II HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ THÀNH PHẦN

**Điều 7.-** Các nhà đầu tư Việt Nam và nước ngoài được khuyến khích thành lập doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp hoạt động về tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm tại 5 cụm phát triển A, B, C, D, E nêu tại Điều 1.

**Điều 8.-** Nhà đầu tư vào Khu đô thị mới Nam thành phố được quyền :

8.1- Nhận chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng của Công ty Liên doanh để xây dựng các loại công trình đáp ứng chức năng của Khu đô thị mới.

8.2- Sử dụng các dịch vụ tiện ích công cộng thông qua hợp đồng kinh tế với Công ty Liên doanh.

**Điều 9.-** Trước khi nộp hồ sơ xin đầu tư hoặc đăng ký kinh doanh, nhà đầu tư ký thỏa thuận với Công ty Liên doanh về địa điểm đầu tư, diện tích mặt bằng, điều kiện sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng.

**Điều 10.-** Nhà đầu tư nước ngoài nộp hồ sơ đầu tư phù hợp với Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về phân cấp quản lý đầu tư nước ngoài số 233/1998/QĐ-TTg ngày 01 tháng 02 năm 1998 và nhà đầu tư Việt Nam nộp hồ sơ đầu tư cho cơ quan quản lý Nhà nước quy định tại Điều 13, Chương IV của Quy định này.

**Điều 11.-** Thời hạn hoạt động của từng doanh nghiệp được quy định cụ thể trong Giấy phép đầu tư.

Trường hợp thời hạn hoạt động của doanh nghiệp vượt quá thời hạn hoạt động còn hiệu lực của Công ty Liên doanh thì Công ty Liên doanh chỉ được thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất có hạ tầng tính đến ngày kết thúc hoạt động của Công ty Liên doanh.

### CHƯƠNG III THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

**Điều 12.-** Thủ tục hành chính pháp lý áp dụng cho Công ty Liên doanh như sau :

12.1- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng :

12.1.1- Nhà đầu tư thành phần làm thủ tục xin cấp Giấy phép đầu tư tại cơ quan quản lý Nhà nước theo chỉ định của Ủy ban nhân dân thành phố nêu tại Điều 13, Chương IV.

12.1.2- Công ty Liên doanh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân và nhà đầu tư (gọi chung là nhà đầu tư thành phần).

12.1.3- Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện các thủ tục thu hồi, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thành phần.

12.2- Trường hợp Công ty Liên doanh đầu tư xây dựng nhà ở, công trình thương mại-dịch vụ và dân dụng khác để bán hoặc cho thuê tại các địa điểm phù hợp với quy định tại Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư) và phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt :

12.2.1- Công ty Liên doanh phải thực hiện các bước sau đây với cơ quan quản lý Nhà nước :

+ Đăng ký vốn đầu tư hạ tầng và vốn xây dựng cho từng công trình (theo Mẫu 1 đính kèm) ;

+ Trình quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng ;

+ Trình duyệt thiết kế kỹ thuật công trình ;

+ Khi kết thúc xây dựng công trình, báo cáo cho cơ quan quản lý Nhà nước việc hoàn thành xây dựng công trình và đưa công trình vào sử dụng ;

+ Trong thời hạn 6 (sáu) tháng, kể từ ngày hoàn thành xây dựng công trình, gửi báo cáo quyết toán công trình đến cơ quan quản lý Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền.

12.2.2- Thủ tục bán, cho thuê nhà ở, tách quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

12.2.3- Các chủ thể kinh doanh tại các công trình mua hoặc thuê của Công ty Liên doanh, phải làm thủ tục đăng ký kinh doanh tại cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định tại Điều 13, Chương IV.

12.3- Trường hợp kinh doanh các dịch vụ theo quy định của Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư) : Công ty Liên doanh thực hiện không phải trình dự án xin Giấy phép đầu tư.

12.4- Đối với các dự án đầu tư thành phần, nhà đầu tư thành phần Việt Nam và nước ngoài nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý Nhà nước quy định tại Điều 13, Chương IV của Quy định này.

12.4.1- Dự án có vốn đầu tư nước ngoài, quy trình cấp phép đầu tư, đăng ký giấy phép, thẩm định cấp phép, nội dung, thời hạn thẩm định và cấp phép, điều chỉnh giấy phép, phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

12.4.2- Dự án có vốn đầu tư trong nước, quy trình, thủ tục thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng.

#### CHƯƠNG IV QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.

**Điều 13.-** Ban Quản lý khu Nam thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với Công ty Liên doanh theo Quy định này, đồng thời làm đầu mối giải quyết các thủ tục có liên quan đến các hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh nêu tại Chương II của Quy định này.

**Điều 14.-** Trong quá trình thực hiện, Quy định này sẽ được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với yêu cầu thực tế của từng thời điểm và quy định pháp luật hiện hành./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ



**Mẫu số 1**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số : /UB-DA

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 200..

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;

- Căn cứ Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 do Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ;

- Căn cứ Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08 tháng 10 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng ;

- Theo Công văn số 6293/BKH/KCN ngày 02 tháng 10 năm 2002 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về cấp Giấy phép đầu tư tại các cụm phát triển của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng ;

**XÁC NHẬN**

1. Công trình :
2. Chủ đầu tư :
3. Địa điểm thực hiện công trình :
4. Vốn xây dựng hạ tầng :
5. Vốn xây dựng công trình :

là phù hợp với qui hoạch chi tiết sử dụng đất tại địa điểm nói trên và phù hợp với Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08 tháng 10 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng./.

***Nơi nhận :***

- TTUB : CT, PCT/TT
- Ban Quản lý khu Nam
- Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng
- VPHĐ-UB : CVP, PVP/DA
- Lưu (DA/ )

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH**

**Lê Thanh Hải**