

Hướng dẫn Đề án Đô thị Thông minh

Ban Phát triển Kinh tế Mauritius

Chương 1: Đề án phát triển đô thị thông minh

1.1 Tầm nhìn

Smart Mauritius là một chương trình phát triển kinh tế đầy tham vọng nhằm củng cố Mauritius thành một trung tâm tài chính và kinh doanh quốc tế chính thức với các điều kiện lý tưởng để làm việc, sinh sống và thúc đẩy đầu tư thông qua việc phát triển các Thành phố Thông minh trên toàn đảo.

Các Thành phố Thông minh này phải được phát triển bằng cách sử dụng những tiến bộ mới nhất trong quy hoạch đô thị và công nghệ số hóa. Khi hoàn thành, các Thành phố Thông minh sẽ đưa Mauritius trở thành một quốc gia thông minh toàn cầu, một trung tâm xuất sắc cho kinh doanh quốc tế và phát triển tri thức, sẽ tạo ra một nền kinh tế vòng tròn bền vững và chất lượng cuộc sống cao.

1.2 Các mục tiêu của Đề án Thành phố Thông minh

Lục đẩy của dự án thành phố thông minh là tạo ra không gian làm việc, sinh hoạt và giải trí thân thiện với môi trường; nhằm tạo ra các nguồn tài nguyên riêng về năng lượng và nước; cung cấp kết nối hiện đại; cung cấp phương tiện giao thông hiện đại thông minh; và giảm ùn tắc giao thông.

Các mục tiêu của Đề án Thành phố Thông minh là:

(a) việc tạo ra các thành phố thông minh trên khắp Mauritius sẽ là sự phát triển sử dụng hỗn hợp bao gồm các thành phần văn phòng, kinh doanh, khu dân cư và giải trí, tất cả được tích hợp trong một Quy hoạch tổng thể nhất quán tập trung vào đổi mới, bền vững, hiệu quả và chất lượng cuộc sống

(b) tạo ra một không gian làm việc, sinh sống và giải trí thân thiện với môi trường nhằm tạo ra các nguồn lực riêng về năng lượng và các tiện ích khác, đồng thời cung cấp kết nối hiện đại, giao thông hiện đại thông minh và giảm ùn tắc giao thông

(c) thúc đẩy và điều phối việc sử dụng đất có trật tự và kinh tế và phát triển

(d) quản lý thích hợp, phát triển và bảo tồn các nguồn tài nguyên thiên nhiên và nhân tạo nhằm mục đích thúc đẩy phúc lợi xã hội và kinh tế của cộng đồng và một môi trường tốt hơn

(e) bền vững về mặt sinh thái

(f) thúc đẩy các hoạt động kinh tế có mục tiêu dẫn đến tăng đầu tư trực tiếp nước ngoài và xuất khẩu sang các nền kinh tế đang phát triển nhanh chóng, đồng thời củng cố cơ sở công nghiệp và dịch vụ và con đường đa dạng hóa kinh tế.

1.3 Cơ sở pháp lý

Đề án Thành phố Thông minh được thiết lập theo Đạo luật của Ban Phát triển Kinh tế. Quy định về Xúc tiến Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015 đưa ra các yêu cầu chi tiết hơn đối với các công ty có ý định phát triển một dự án theo Đề án Thành phố Thông minh.

1.4 Quản lý chương trình

Đề án Thành phố Thông minh do Ban Phát triển Kinh tế quản lý.

1.5 Dự án thuộc Đề án Thành phố Thông minh

Theo Đề án thành phố thông minh (SCS), một dự án thành phố thông minh, ngoài dự án công nghệ, dự án trạm giao thông hoặc dự án bến giao thông công cộng cần:

(1) được phát triển trên diện tích đất ít nhất là 21.105 ha (50 tỷ đồng)

(2) tuân thủ khái niệm sống, làm việc và vui chơi và cung cấp cho phần lớn dân cư sống và làm việc tại cùng một địa điểm

(3) kết hợp trong phát triển sự kết hợp giữa việc sử dụng đất tương thích bao gồm thương mại, giải trí và nhà ở và bao gồm sự kết hợp của văn phòng, công nghiệp nhẹ, khách sạn, bán lẻ, giải trí công cộng và nhà ở để sự phát triển toàn diện đạt được sự tích hợp vật chất và chức năng và tạo ra môi trường đô thị hướng tới người đi bộ

(4) có ít nhất 25% bất động sản nhà ở được bán cho công dân Mauritius hoặc các thành viên của Cộng đồng Di dân Mauritius đã đăng ký với Ban Phát triển Kinh tế theo Chương trình Cộng đồng Di cư Mauritius

Dự án thành phố thông minh, ngoài dự án công nghệ, dự án giao thông công cộng hoặc dự án bến giao thông công cộng phải bao gồm:

(i) các cơ sở kinh doanh, với một cụm đổi mới bắt buộc

(ii) bất động sản ở với điều kiện diện tích đất dự kiến xây dựng nhà ở không vượt quá 50% tổng diện tích đất

(iii) đơn vị nhà ở giá rẻ cho người có thu nhập trung bình

(iv) trung tâm hành chính và tiện nghi giải trí

(v) không gian công cộng chất lượng cao giúp thúc đẩy tương tác xã hội và ý thức cộng đồng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các khu vườn, quảng trường mở, các tuyến đường dành cho xe đạp và khu vực dành cho người đi bộ

(vi) dịch vụ quản lý hàng ngày

(vii) sử dụng công nghệ thông tin và truyền thông để cảm nhận, phân tích và tích hợp thông tin quan trọng để cung cấp dịch vụ và quản lý đô thị thông minh

(viii) việc sử dụng các sản phẩm hoặc phương pháp công nghệ dẫn đến tiết kiệm đáng kể chi phí vận hành thông qua việc giảm tiêu thụ năng lượng và chi phí tiện ích

(ix) các biện pháp trong phạm vi có thể -

i. tạo ra các yêu cầu năng lượng của riêng họ thông qua các cơ chế thân thiện với môi trường như các nhà máy năng lượng mặt trời và trang trại gió

ii. sản xuất nhu cầu nước của chính họ; và

iii. tự chủ trong hệ thống quản lý chất thải của họ.

1.6 Địa điểm hoặc dự án hiện có

Một địa điểm hoặc dự án hiện có có thể được tái phát triển theo Đề án Thành phố Thông minh miễn là nó đáp ứng các tiêu chí và yêu cầu của Đề án.

1.7 Bến giao thông công cộng hoặc bến giao thông công cộng

Dự án ga giao thông công cộng hoặc dự án bến giao thông công cộng có thể được phát triển trên diện tích đất nhỏ hơn 21.105 ha

Dự án bến giao thông công cộng hoặc dự án bến giao thông công cộng bao gồm:

- i. Xây dựng và vận hành nhà ga hoặc bến giao thông công cộng hiện đại và có tính thẩm mỹ cao,
- ii. Phát triển, hiện đại hóa và vận hành nhà ga hoặc bến giao thông công cộng hiện có
- iii. Phát triển các thành phần thương mại, bãi đậu xe văn phòng, giải trí hoặc xanh

1.8 Mô hình phát triển

Công ty thành phố thông minh là nhà phát triển chủ nhà sẽ:

- (a) thiết kế và trình một dự án theo Đề án Thành phố Thông minh lên Ban Phát triển Kinh tế để phê duyệt
- (b) chịu trách nhiệm về việc thực hiện tất cả các thành phần của dự án
- (c) phát triển đất trống thành đất dịch vụ
- (d) tham gia vào việc xây dựng, phát triển, quản lý và thực hiện các dự án cụ thể
- (e) bán đất dịch vụ cho các công ty khác sẽ đóng vai trò là nhà phát triển thành phố thông minh để phát triển và thực hiện các dự án cụ thể trong thành phố thông minh

Nhà phát triển thành phố thông minh là một công ty:

- (a) mua lại một phần đất từ công ty thành phố thông minh để phát triển một hoặc nhiều thành phần của thành phố thông minh
- (b) phối hợp với công ty thành phố thông minh
- (c) thực hiện các thành phần cụ thể của dự án.

Chương 2: Đơn xin cấp Chứng chỉ Đề án Thành phố Thông minh –

Chứng chỉ SCS

2.1 Chứng chỉ SCS

Công ty được cấp chứng chỉ SCS:

- (a) luôn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng tất cả các thành phần của dự án thành phố thông minh
- (b) chịu trách nhiệm trước Ban Phát triển Kinh tế về việc thực hiện đúng và kịp thời dự án thành phố thông minh như đã được phê duyệt
- (c) phải phát triển đất trồng thành đất dịch vụ và sau đó có thể bán đất dịch vụ
- (d) được cung cấp một gói khuyến khích tài chính và phi tài khóa
- (e) được phép bán tối đa 75% tài sản nhà ở cho người không phải là công dân
- (f) được miễn trừ khỏi quy định về Thuế phá hoại.

2.2 Các giai đoạn tuân theo trước khi cấp chứng chỉ SCS

Giai đoạn 1: Đề trình đề xuất phát triển

Giai đoạn 2: Thẩm định kỹ thuật

Giai đoạn 3: Phát hành Thư an ủi
Giai đoạn 4: Đơn xin cấp chứng chỉ SCS của công ty

Giai đoạn 5: Thẩm định kỹ thuật chi tiết
Giai đoạn 6: Phát hành Ý định Thư

Giai đoạn 7: Nhận giấy phép và giấy phép từ các cơ quan có liên quan thông qua EDB một cửa

Giai đoạn 8: Cấp chứng chỉ SCS

Giai đoạn 9: Phát triển dự án

Người quảng bá có thể quyết định gửi đơn đăng ký mà không cần thông qua việc gửi đề xuất phát triển và thư an ủi.

2.2.1 Giai đoạn 1: Đề trình đề xuất phát triển

(1) Người quảng bá dự án có ý định phát triển một dự án theo Đề án Thành phố Thông minh có thể đệ trình đề xuất phát triển lên Ban Phát triển Kinh tế.

(2) Đơn đăng ký được điền đầy đủ hợp lệ phải được nộp kèm theo các tài liệu bắt buộc sau:

- a. Sơ lược về nền tảng của các nhà quảng bá và nhà đầu tư
- b. Sơ đồ vị trí thực địa thể hiện phạm vi đất và bản đồ bối cảnh tỷ lệ (1: 25.000) hoặc các tỷ lệ thích hợp khác. Ảnh chụp và / hoặc ảnh vệ tinh cũng có thể được gửi
- c. Tài liệu cung cấp các hạn chế và việc sử dụng đất hiện có (sử dụng đất hiện tại, loại lớp phủ mặt đất, thảm thực vật, v.v.), sông, kênh, rạch hiện có, hệ thống thoát nước và thoát nước tự nhiên
- d. Kế hoạch tổng thể thủ công cho thấy tất cả các thành phần của dự án
- e. Tóm tắt dự án thủ công cung cấp khái niệm dự án, các hợp phần sử dụng đất của từng thành phần, diện tích lô đất, chiều cao tối đa của các tòa nhà và mô tả chung về cách thức dự án phù hợp với Đề án Thành phố Thông minh
- e) Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất bằng trích lục chứng thư có xác nhận của công chứng viên thể hiện ý kiến của mình về quyền sở hữu đất; hoặc là
 - trong trường hợp người nộp đơn không phải là chủ sở hữu của mảnh đất, một văn bản cho phép của chủ sở hữu đất kèm theo giấy chứng nhận do công chứng viên cấp thể hiện ý kiến của mình về quyền sở hữu của chủ sở hữu; hoặc là
 - hợp đồng cho thuê hoặc thư ủy quyền chỉ rõ sự đồng ý của chủ sở hữu đối với dự án.

2.2.2 Giai đoạn 2: Thẩm định kỹ thuật

- Đánh giá kỹ thuật đầu tiên là một quá trình linh hoạt có mục đích chính là để đối phó với sự phức tạp và đa dạng của các thành phần khác nhau của dự án thành phố thông minh với tất cả các bên liên quan và tư vấn cho những người thúc đẩy liệu dự án cuối cùng có thể được xem xét trước họ hay không bắt tay vào lập kế hoạch dự án tốn kém.
- Các cuộc họp của ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh là một diễn đàn để trao đổi các quan điểm khác nhau và giải thích thông tin.

- Trước khi gửi đề xuất phát triển, người xúc tiến dự án có thể gặp Ban Phát triển Kinh tế hoặc thông qua Ban Phát triển Kinh tế, các thành viên của ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh để được tư vấn.

- Khi nhận được một ứng dụng có đề xuất phát triển với tất cả các tài liệu, các thành viên của ủy ban kỹ thuật sẽ tiến hành một chuyến thăm thực địa.

- Người nộp đơn sẽ được mời tham gia vào các cuộc họp của ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh và thuyết trình về dự án. Người quảng bá được yêu cầu phải làm nổi bật cụ thể:

- a. chi tiết dự án

- b. các vấn đề có thể cản trở việc thực hiện dự án

- c. các khu vực yêu cầu EDB và các cơ quan chức năng khác tham gia.

- Ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh có thể yêu cầu người xúc tiến xem xét, sửa đổi và điều chỉnh đề xuất dự án.

Các thành viên của ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh chủ yếu là đại diện của các cơ quan khu vực công có liên quan.

2.2.3 Giai đoạn 3: Phát hành Thư An ủi

- Thư an ủi là một lá thư quyết định do Ban Phát triển Kinh tế cấp cho người xúc tiến để bắt đầu thiết kế và lập kế hoạch chi tiết của một dự án.

- Ban phát triển kinh tế sẽ gửi thư an ủi khi:

- (1) đề xuất dự án đáp ứng các tiêu chí chung của Đề án Thành phố Thông minh

- (2) Bộ Nông nghiệp về nguyên tắc đồng ý cho việc chuyển đổi đất nông nghiệp cho dự án

- (3) Ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh đưa ra một báo cáo thuận lợi và đề xuất dự án để xem xét theo Đề án thành phố thông minh

- Thư an ủi sẽ nêu rõ các sửa đổi hoặc điều chỉnh cần thiết cho dự án để đáp ứng tất cả các yêu cầu của dự án thành phố thông minh và sẽ bao gồm các điều khoản và

điều kiện mà người quảng bá dự án phải đáp ứng để cho phép ban hành một thư ý định bao gồm, ngoài ra,:

1. thành lập một công ty ở Mauritius với mục đích phát triển một dự án theo Đề án Thành phố Thông minh
2. nộp đơn xin chứng chỉ SCS với tất cả các tài liệu, thông tin và chi tiết

Người quảng bá được cấp một lá thư an ủi không thể ký kết bất kỳ thỏa thuận bán trước nào để bán bất kỳ phần đất nào trong dự án thành phố thông minh được đề xuất.

Thư an ủi sẽ có giá trị và ràng buộc giữa các bên trong thời hạn một năm.

2.2.4 Giai đoạn 4: Đơn xin chứng chỉ SCS của một công ty

- Bất kỳ người nào có ý định phát triển một dự án theo Đề án Thành phố Thông minh phải đăng ký chứng chỉ SCS.
- Đơn đăng ký được điền đầy đủ hợp lệ phải được nộp kèm theo các tài liệu bắt buộc sau:
 1. Giấy chứng nhận thành lập cùng với sổ đăng ký cổ đông của công ty sẽ phát triển dự án thành phố thông minh
 2. Một nghị quyết hội đồng quản trị đề cử 'Giám đốc', người sẽ thay mặt công ty
 3. Kế hoạch kinh doanh chi tiết bao gồm thông tin cơ bản về các nhà quảng bá và nhà đầu tư, các thành phần và mô tả dự án, kế hoạch tiếp thị, cấu trúc tài chính chi tiết và mô hình tài trợ và tiến độ xây dựng đề xuất
 4. Một quy hoạch phân khu, được lập với tỷ lệ thích hợp và theo Luật đo đạc địa chính năm 2011, do cán bộ đo đạc đất đai lập và ký tên, xác định ranh giới bên ngoài của khu đất được chia theo biên bản khảo sát của Kiểm tra viên đất đai Hành động
 5. Kế hoạch tổng thể chi tiết cho toàn bộ dự án mô tả bằng bản đồ khái niệm phát triển tổng thể
 6. Kiến trúc ngôi nhà và các bản vẽ thể hiện ấn tượng nghệ thuật của các thành phần dân cư

7. Mô hình tài trợ với các tài liệu liên quan cho thấy khả năng tài trợ của nhà đầu tư / cổ đông để phát triển dự án

8. Báo cáo về:

- sử dụng các biện pháp tiết kiệm năng lượng hiệu suất cao giúp giảm tiêu thụ năng lượng và ở mức độ có thể, tự chủ về các yêu cầu năng lượng, nhu cầu nước và hệ thống quản lý chất thải trong dự án

- Sử dụng công nghệ thông tin và truyền thông để cảm nhận, phân tích và tích hợp thông tin quan trọng để cung cấp dịch vụ và quản lý đô thị thông minh

9. Một báo cáo đánh giá tác động xã hội cung cấp đánh giá về các tác động đến chất lượng cuộc sống hàng ngày của các cộng đồng trực tiếp có môi trường bị ảnh hưởng bởi dự án đề xuất.

Lưu ý 1: Quy hoạch phân khu do người khảo sát đất lập phải thể hiện:

(i) các con đường cần thiết để cho phép tiếp cận trực tiếp hoặc gián tiếp đến bất kỳ đường công cộng nào cũng như bất kỳ con đường nào cần thiết cho mục đích tiếp cận nội bộ đến tất cả các lô bao gồm trong dự án thành phố thông minh được đề xuất

(ii) đặc điểm xây dựng của các công trình sẽ được thực hiện cũng như bất kỳ kết nối nào với đường sá, cống rãnh hiện có hoặc các công trình khác và các tuyến và cấp độ của các công trình đó, được hỗ trợ bởi một tuyên bố mô tả chung về các công trình, bao gồm cả các công trình cơ sở hạ tầng, được thực hiện bao gồm các thông số kỹ thuật của nền móng, hình thức, độ dày và kích thước của công trình

(iii) phạm vi của tất cả các lô và khu vực cây xanh

(iv) chiều rộng của các con đường được đề xuất và dự trữ đường và bán kính lề đường

(v) bất kỳ sông, cửa lạch, trung chuyển, kênh hoặc hệ thống thoát nước nhân tạo nào băng qua hoặc tiếp giáp với địa điểm chỉ ra khu bảo tồn phù hợp theo Đạo luật về Rừng và Khu bảo tồn

(vi) bất kỳ Khu vực Nhạy cảm về Môi trường (của ESA) nằm trong phạm vi 200m tính từ địa điểm

(vii) bất kỳ sự phát triển hiện có trên trang web

(viii) bất kỳ sự phát triển xấu nào của hàng xóm như nhà máy nghiền đá, trang trại gia cầm, v.v.

Lưu ý 2: Ban Phát triển Kinh tế có quyền yêu cầu cung cấp bất kỳ thông tin hoặc tài liệu bổ sung nào để xác định đơn đăng ký.

Lưu ý 3: Đơn đăng ký sẽ được Ban Phát triển Kinh tế coi là đã sẵn sàng để xử lý vào ngày mà tất cả các thông tin, chi tiết và tài liệu đã được EDB đệ trình hợp lệ và được EDB coi là hoàn chỉnh. Tài liệu (9) có thể được gửi bất kỳ lúc nào trước khi cấp chứng chỉ SCS.

2.2.5 Giai đoạn 5: Thẩm định kỹ thuật chi tiết

Ban Phát triển Kinh tế sẽ tiến hành thẩm định toàn bộ dự án bao gồm bốn khía cạnh chính của dự án:

- Quy định
- Tài chính
- Thuộc kinh tế
- Kỹ thuật

Thẩm định theo quy định liên quan đến việc đánh giá liệu dự án có đáp ứng các yêu cầu của các quy định và các hướng dẫn được đưa ra dưới đó hay không. Do đó, các quy định là thước đo đầu tiên cho việc lựa chọn / từ chối các dự án.

Việc thẩm định tài chính liên quan đến các vấn đề về mức độ đầy đủ của các nguồn vốn (vốn tự có, vốn vay và tiền ký quỹ theo doanh số bán ngoài kế hoạch) để thực hiện dự án, khả năng tài chính của dự án, khả năng trả nợ của bên vay, chi phí hoạt động, và cuối cùng, dự án có mang lại lợi nhuận hay không.

Đánh giá kinh tế giải quyết vấn đề liệu một dự án có đáng giá hay không từ quan điểm rộng hơn về đóng góp của nó đối với tổng hợp hoặc phúc lợi kinh tế và xã hội quốc gia. Các yếu tố được tính đến là:

- tạo việc làm,

- doanh thu cho chính phủ,
- FDI và
- dòng doanh thu (dòng tiền vào)

Việc thẩm định kỹ thuật sẽ do ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh thực hiện.

Ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh sẽ đánh giá ứng dụng dựa trên những điều sau:

1. đề xuất phát triển cần tuân thủ các chính sách liên quan của Chiến lược Phát triển Quốc gia, Hướng dẫn Chính sách Quy hoạch 1 về Thiết kế và Đề án Quy hoạch Đề cương có liên quan
2. Bảng kỹ thuật có trong PPG 1
3. tất cả các chi tiết cơ sở hạ tầng được cung cấp, cụ thể là bán kính quay vòng, các chi tiết đường giao nhau với đường chính, cống rãnh, kết cấu mặt đường, dự trữ đường, lối đi bộ và cống
4. sự phù hợp của trang web để phát triển
5. tác động của dự án đối với nền kinh tế về tạo việc làm, cơ hội kinh doanh cho các doanh nhân nhỏ, thu nhập từ đầu tư và xuất khẩu

Trên cơ sở đánh giá đó, ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh sẽ đưa ra phán quyết về việc liệu dự án có hợp lý về mặt kỹ thuật, hợp lý về mặt tài chính và khả thi từ quan điểm của nền kinh tế nói chung hay không trước khi gửi báo cáo cho Bộ trưởng Bộ Tài chính và Phát triển kinh tế phê duyệt.

2.2.6 Giai đoạn 6: Phát hành thư ý định

Ban Phát triển Kinh tế cấp cho công ty đăng ký dự án trong đó dự án được ủy ban kỹ thuật thành phố thông minh xem xét thuận lợi và Bộ trưởng Bộ Tài chính và Phát triển Kinh tế đã phê duyệt dự án.

Ý định thư cho phép công ty thành phố thông minh được hưởng lợi từ việc miễn trừ Đạo luật hủy bỏ, thuế đăng ký và thuế chuyển nhượng đất đai.

Ý định thư cho phép công ty thành phố thông minh:

- ký một thỏa thuận bán trước với một nhà phát triển thành phố thông minh tôn trọng đất trồng
- ký một ‘contrat préliminaire en état future d’achèvement’ với những người mua các tòa nhà dân cư.

Ý định thư có hiệu lực trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày viết thư.

Ý định thư quy định tất cả các điều kiện cần đáp ứng để cấp chứng chỉ SCS cho công ty và có thể bao gồm những điều sau:

- a. lưu ý về giấy phép chuyển đổi đất của Bộ chịu trách nhiệm về nông nghiệp, nếu có
- b. lưu giữ Giấy phép ĐTM từ Bộ chịu trách nhiệm về Môi trường và Phát triển bền vững
- c. việc cấp phép xây dựng và sử dụng đất từ hội đồng quận hoặc thành phố
- d. cam kết bằng văn bản với Ban Phát triển Kinh tế rằng lợi ích của sự phát triển của dự án theo Đề án sẽ tích lũy cho cộng đồng lân cận và cho các doanh nghiệp nhỏ nói chung, về việc làm và cơ hội kinh doanh
- e. thư của công ty bảo hiểm đồng ý cung cấp hợp đồng bảo hiểm thiệt hại tài sản cho người mua căn hộ.

2.2.7 Phần 7: Nhận giấy phép và giấy phép từ các cơ quan có liên quan thông qua bộ phận một cửa EDB

Các thủ tục để xin các giấy phép và giấy phép liên quan được mô tả đầy đủ trong chương tiếp theo.

2.2.8 Giai đoạn 8: Cấp chứng chỉ SCS

Chứng chỉ SCS được cấp khi tất cả các điều khoản và điều kiện của thư ý định đã được đáp ứng và sau:

1. đệ trình lên Ban phát triển kinh tế chứng thư đăng ký hợp lệ và sao chép chứng thực việc chuyển nhượng đất cho công ty đang nắm giữ ý định xây dựng cho các mục đích của dự án thành phố thông minh

2. chấp nhận Giấy phép ĐTM và Giấy phép xây dựng và Sử dụng đất từ Bộ Môi trường và Hội đồng cấp huyện hoặc thành phố.
3. đệ trình lên EDB một cam kết bằng văn bản do người xúc tiến ký với Ban Phát triển Kinh tế rằng lợi ích của sự phát triển của dự án theo Đề án sẽ tích lũy cho cộng đồng lân cận và cho các doanh nghiệp nhỏ nói chung, về việc làm và kinh doanh những cơ hội.

Chứng chỉ SCS sẽ được cấp với các điều khoản và điều kiện

Chương 3: Đơn xin phép và giấy phép

3.1 Đơn xin phép chuyển đổi đất

Công ty được cấp giấy chứng nhận ý định phải xin giấy phép chuyển đổi đất khi dự án phát triển trên đất nông nghiệp.

Bộ Nông nghiệp và An ninh lương thực cấp phép cho việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang mục đích sử dụng phi nông nghiệp theo mục 28 của Đạo luật Hiệu quả ngành Đường (SIE) năm 2001, đã được sửa đổi.

Định nghĩa đất nông nghiệp

"Đất nông nghiệp" có nghĩa là-

- i. đất đã hoặc đang được canh tác;
- ii. đất được tuyên bố là khu vực thủy lợi theo Đạo luật Cơ quan Quản lý Thủy lợi; hoặc là
- iii. đất được chia nhỏ cho các mục đích nông nghiệp.

Thủ tục và hướng dẫn nộp hồ sơ

Đơn xin phép chuyển đổi đất phải được nộp cho Bộ Nông nghiệp và An ninh lương thực thông qua Bộ phận một cửa EDB (Cơ quan một cửa tạo thuận lợi kinh doanh).

Đơn đăng ký phải được thực hiện dưới tên của chủ sở hữu và phải được ký bởi người chủ sở hữu hoặc bất kỳ người nào có quyền hợp pháp để làm như vậy.

Các tài liệu cần nộp tại thời điểm nộp đơn

Đơn đăng ký gốc được điền đầy đủ thông tin phải được gửi kèm theo các tài liệu sau:

- 1 bản sao chứng thư quyền sở hữu;
- 2 bản chính của sơ đồ vị trí và địa điểm đã được chứng nhận và chính xác do Nhân viên khảo sát đất đai đã tuyên thệ vẽ ra, chỉ rõ các mốc có thể nhận biết được như tòa nhà, giao lộ chính, v.v.;
- bản sao Chứng minh nhân dân Quốc gia của người nộp đơn / chủ sở hữu; và
- bản sao Tuyên thệ kế nhiệm, nếu có, hoặc bất kỳ tài liệu nào khác nếu được yêu cầu.

Trong khi nộp đơn xin Giấy phép chuyển đổi đất, người nộp đơn cần đảm bảo những điều sau:

- các mẫu đơn đã được điền đúng cách;
- các tài liệu liên quan, ví dụ như chứng thư chức danh, sơ đồ mặt bằng / địa điểm, chứng minh nhân dân, bản tuyên thệ, v.v., phù hợp với những gì được yêu cầu; và
- thông tin liên quan / quan trọng về chủ sở hữu đất, mục đích chuyển đổi, diện tích đất, v.v. đã được cung cấp.

Thông tin bổ sung về địa điểm / sơ đồ vị trí

Sơ đồ địa điểm / địa điểm do Kiểm tra viên đất đai tuyên thệ vẽ phải theo quy định có liên quan của pháp luật hiện hành và phải bao gồm những điều sau:

- tất cả các kích thước ranh giới tính bằng mét đến hai chữ số thập phân;
- diện tích thửa đất hoặc đơn vị tính bằng mét vuông đến hai chữ số thập phân hoặc tính bằng héc-ta và mét vuông đến hai chữ số thập phân;
- chi tiết quyền sở hữu của trang chủ đề;
- một chỉ dẫn chính xác về điểm của các điểm mốc hoặc giao lộ mà từ đó các phép đo được thực hiện nhằm mục đích xác định vị trí của đối tượng;
- chỉ ra mức độ đất dành cho phát triển khu dân cư;

- vị trí của các tòa nhà chính trong các lô đất nếu có;
- tham chiếu chứng chỉ mã PIN (PCR NO, do Bộ Nhà và Đất cung cấp);
- sơ đồ vị trí / địa điểm phải được vẽ chính xác theo tỷ lệ cho phép đọc rõ ràng tất cả các chi tiết và chú thích và phải bao gồm mũi tên hướng Bắc (thường hướng lên trên);
- văn bản phải được đánh máy, rõ ràng và dễ đọc; và
- tên đường, phố và làn đường phải phù hợp với danh pháp của Chính quyền địa phương có liên quan hoặc như tại chỗ.

Khung thời gian phát triển đất sau khi có giấy phép chuyển đổi đất

Theo đoạn 8 của Lộ trình thứ 12 của Đạo luật SIE 2001, đã được sửa đổi, bất kỳ người nộp đơn nào, nhận được giấy phép chuyển đổi đất phải:

- cố gắng xin tất cả các giấy phép và giấy phép cần thiết bao gồm bất kỳ Giấy phép Xây dựng và Sử dụng Đất, trong vòng 2 năm sau khi được cấp thẩm quyền chuyển đổi đất;
- bắt đầu chuyển đổi đất trong khoảng thời gian 6 tháng kể từ ngày anh ta có được giải phóng mặt bằng hoặc giấy phép cuối cùng cần thiết cho việc chuyển đổi được đề xuất, nếu không được cơ quan có thẩm quyền sẽ tự động mất hiệu lực; và
- hoàn thành dự án theo cách được chỉ định trong cơ quan được cấp trong thời hạn 5 năm kể từ ngày anh ta có được giấy phép hoặc giấy phép cuối cùng cần thiết cho việc chuyển đổi, nếu không được cơ quan có thẩm quyền tự động đưa ra.

Ghi chú

1. Bộ Nông nghiệp và An ninh lương thực có quyền yêu cầu cung cấp bất kỳ thông tin bổ sung nào để xác định đơn đăng ký.
2. Thuế chuyển đổi đất theo Đạo luật Hiệu quả Ngành Đường sẽ đối với diện tích đất dành cho:
 - i. phát triển bảo mật, phải trả;
 - ii. Các mục đích khác, không được thanh toán.

3.2 Đơn xin Giấy phép ĐTM

ĐTM là một nghiên cứu dự đoán các hậu quả môi trường của một sự phát triển được đề xuất. Nó đánh giá những tác động dự kiến đến môi trường tự nhiên, sức khỏe con người và tài sản. Nghiên cứu yêu cầu một cách tiếp cận đa ngành.

Danh sách các cam kết yêu cầu giấy phép ĐTM được liệt kê trong Phần B của Lộ trình đầu tiên của EPA 2002.

Một dự án thành phố thông minh sẽ yêu cầu giấy phép ĐTM.

Thủ tục và hướng dẫn nộp hồ sơ xin Giấy phép ĐTM

Người đề xuất xin Giấy phép ĐTM phải nộp báo cáo ĐTM dưới dạng điện tử và thành 18 bản in cho Sở Môi trường thông qua Bộ phận Một cửa EDB.

Báo cáo ĐTM phải chỉ ra ngày dự kiến bắt đầu công việc cùng với các tài liệu sau:

1. quyền sở hữu đất
2. sơ đồ mặt bằng và vị trí được vẽ theo quy mô và được chứng nhận hợp lệ bởi một Điều tra viên đất đai

Các yếu tố chính cần có trong Báo cáo ĐTM

1. Tóm tắt không kỹ thuật
2. giới thiệu
3. trang web và mô tả dự án
 - a. mô tả trang web
 - b. quyền sở hữu đất
 - c. trình bày Phân vùng địa điểm theo các cơ quan có thẩm quyền về Đề cương đã được phê duyệt)
 - d. các kế hoạch và chính sách mà dự án tuân thủ
 - e. đặc điểm của trang web về vị trí địa điểm, dạng đất; sử dụng đất hiện tại và trong quá khứ (nếu biết), khả năng tiếp cận địa điểm, hệ thực vật và động vật, v.v.

f. quy hoạch địa điểm và địa điểm đã được xác minh và toàn diện được vẽ theo quy mô và được chứng nhận hợp lệ bởi Người khảo sát đất đai

g. môi trường xung quanh cho biết các khu dân cư liền kề / môi trường xây dựng, các khu vực nhạy cảm về môi trường, các nguồn nước và các địa điểm quan tâm được chỉ định.

h. các thuộc tính khác của khu vực, ví dụ: tiện nghi, giá trị giải trí và nông nghiệp.
- Chỉ ra các dự án tương tự khác ở xung quanh

4. Mô tả dự án:

- Người khởi xướng dự án
- Loại dự án và các hoạt động liên quan sẽ được thực hiện.
- Sự cần thiết và lý do của dự án.
- Thiết kế, quy mô và quy mô của dự án.
- Sơ đồ mặt bằng / bố trí chi tiết được vẽ theo tỷ lệ 1: 500 cho biết ranh giới của địa điểm (theo chứng từ tiêu đề) và hiển thị tất cả các cấu trúc được đề xuất xây dựng trên địa điểm với khoảng lùi so với ranh giới.
- Kế hoạch chi tiết bao gồm cao độ, diện tích lô đất và tổng diện tích sàn.
- Mô tả dự án về nguyên liệu, quy trình, cân bằng khối lượng, thiết bị, lực lượng lao động, sản phẩm, loại và lượng chất thải / nước thải được sản xuất và xử lý chúng, v.v.
- Yêu cầu đào tạo của dự án.
- Các đặc điểm kỹ thuật, kinh tế và môi trường cần thiết cho dự án.
- Sơ đồ, bản phác thảo hoặc ảnh chụp của kiến trúc sư cảnh quan về dự án trong môi trường tiếp nhận. - Đề xuất lịch trình thực hiện

Hướng dẫn chi tiết hơn về các yếu tố chính của báo cáo ĐTM có sẵn để tải xuống từ trang web của Bộ Môi trường, Phát triển bền vững và Quản lý thiên tai và Bãi biển và từ trang web của Ban Phát triển Kinh tế.

3.3 Đơn xin cấp phép xây dựng và sử dụng đất (BLUP)

Các tài liệu cần nộp để phát triển Thương mại:

- Chứng thư quyền sở hữu / Giấy phép thuê & lập kế hoạch
- 3 bộ kế hoạch
- Sơ đồ vị trí
- Sơ đồ địa điểm
- Sơ đồ bố trí
- Phần độ cao
- Chi tiết kết cấu
- Thông báo pháp lý
- Giấy ủy quyền / sự đồng ý của chủ sở hữu
- Bản sao Thẻ I.D
- Số đăng ký kinh doanh
- Giấy phép PER / EIA được phê duyệt
- Các ấn phẩm báo chí
- Chứng chỉ thông báo dạng tấm
- Giấy phép CEB
- CWA thông quan
- Biên lai giá chung (nếu có)
- Giấy phép WWMA (nếu có) • Đã điền đơn đăng ký (Phần A, B & C)

trong sự đồng ý của hàng xóm

- Bản tuyên thệ cho trường hợp gian khổ & MORC

Các tài liệu cần nộp để phát triển khu dân cư

- (a) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc bản sao hợp đồng cho thuê để phát triển trên đất của Nhà nước;
- (b) Quy hoạch giải phóng mặt bằng từ Bộ Nhà và Đất ngoại trừ địa điểm xây dựng đã được Bộ Nhà và Đất phê duyệt.
- (c) 3 bộ kế hoạch bao gồm sơ đồ mặt bằng / vị trí, sơ đồ bố trí, cao độ và mặt cắt, được vẽ theo tỷ lệ hệ mét tiêu chuẩn, tốt nhất là trên A4 hoặc A3 Kích thước và diện tích sàn của tòa nhà được đề xuất tính bằng m² và các chi tiết kết cấu bao gồm chi tiết móng và cột, chi tiết dầm, chi tiết sàn, chi tiết cầu thang và tầng hầm (nếu có), bể phốt hoặc các chi tiết hệ thống xử lý nước thải khác. Trong các trường hợp mở rộng theo chiều dọc và / hoặc ngang đối với một tòa nhà hiện có, bản sao của tất cả các chi tiết cấu trúc và kiến trúc của cấu trúc hiện có sẽ được đệ trình cùng với các chi tiết của phần mở rộng được đề xuất. Tổng diện tích sàn sẽ được chỉ ra trên sơ đồ mặt bằng và mặt bằng.

Chương 4: Nhà phát triển đô thị thông minh

4.1 Nhà phát triển Thành phố Thông minh

Nhà phát triển thành phố thông minh là một công ty:

- (a) đã đăng ký với Ban Phát triển Kinh tế với mục đích phát triển một hợp phần trong dự án thành phố thông minh đã được Ban Phát triển Kinh tế phê duyệt
- (b) đã mua lại một phần đất từ một công ty thành phố thông minh để phát triển một dự án cụ thể của quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt

Nhà phát triển thành phố thông minh luôn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các dự án cụ thể trong thành phố thông minh và chịu trách nhiệm trước Ban Phát triển Kinh tế về việc thực hiện đúng các dự án đó.

4.2 Đăng ký Nhà phát triển Thành phố Thông minh

Một công ty mua lại một lô đất dịch vụ cho mục đích phát triển một hợp phần của dự án thành phố thông minh phải nộp đơn lên Ban Phát triển Kinh tế để được cấp giấy chứng nhận đăng ký.

Giấy chứng nhận đăng ký (Nhà phát triển Thành phố Thông minh) được cấp theo mục 16 của Đạo luật Ban Phát triển Kinh tế.

4.3 Đơn xin Giấy chứng nhận Đăng ký (Nhà phát triển Thành phố Thông minh)

Đơn xin cấp giấy chứng nhận đăng ký (Nhà phát triển Thành phố Thông minh) phải được nộp cho Ban Phát triển Kinh tế.

Đơn đăng ký hợp lệ phải kèm theo:

(a) bản sao giấy chứng nhận thành lập công ty cùng với sổ đăng ký cổ đông

(b) tóm tắt về dự án với các chi tiết tài chính và mô hình tài trợ

(c) một lịch trình thực hiện

(d) chứng thư hợp đồng bán / cho thuê chứng minh việc chuyển nhượng đất (e) bản sao của Tòa nhà và Giấy phép sử dụng đất cho dự án phát triển

Giấy tờ bổ sung nơi công ty định bán lô thổ cư

(f) Quy hoạch phân khu liên quan đến đất bị thu hồi, được lập theo tỷ lệ thích hợp và theo Đạo luật đo đạc địa chính năm 2011, được lập và ký bởi người khảo sát đất đai, xác định ranh giới bên ngoài của khu đất được chia theo quy định biên bản khảo sát theo Đạo luật khảo sát đất đai

(g) Quy hoạch phân khu phải kèm theo các tài liệu thể hiện:

(i) các con đường cần thiết để cho phép tiếp cận trực tiếp hoặc gián tiếp đến bất kỳ đường công cộng nào cũng như bất kỳ con đường nào cần thiết cho mục đích tiếp cận nội bộ đến tất cả các lô bao gồm trong dự án thành phố thông minh được đề xuất

(ii) đặc điểm xây dựng của các công trình sẽ được thực hiện cũng như bất kỳ kết nối nào với đường sá, cống rãnh hiện có hoặc các công trình khác và các tuyến và cấp độ của các công trình đó, được hỗ trợ bởi một tuyên bố mô tả chung về các công trình, bao gồm cả các công trình cơ sở hạ tầng, được thực hiện bao gồm các thông số kỹ thuật của nền móng, hình thức, độ dày và kích thước của công trình

(iii) phạm vi của tất cả các lô và khu vực cây xanh

(iv) chiều rộng của các con đường đề xuất

(v) dự trữ và bán kính lề đường

(vi) bất kỳ sông, cửa lạch, trung chuyển, kênh hoặc hệ thống thoát nước nhân tạo nào băng qua hoặc tiếp giáp với địa điểm chỉ ra khu bảo tồn phù hợp theo Đạo luật về Rừng và Khu bảo tồn

Tài liệu bổ sung nơi công ty dự định phát triển và bán các đơn vị ở

(h) Kiến trúc ngôi nhà và các bản vẽ thể hiện ấn tượng nghệ thuật của các thành phần dân cư

(i) quy hoạch tổng thể đối với khu đất bị thu hồi

(j) tóm tắt kế hoạch.

4.4 Tóm tắt các thủ tục

Để một công ty có được trạng thái của một nhà phát triển thành phố thông minh, các thủ tục liên quan như sau:

(a) công ty thành phố thông minh (nhà cung cấp) phải gửi thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế. Thời gian thông báo không quá 30 ngày trước khi bán đất.

(b) trong trường hợp người mua không phải là công dân (tức là một công ty có ít nhất một trong số các cổ đông không phải là công dân), người mua (công ty) phải nộp đơn lên Ban Phát triển Kinh tế để được ủy quyền có được tài sản bất động sản

(c) đăng ký chứng thư hợp đồng bán / cho thuê với Tổng công ty đăng ký (trách nhiệm của Công chứng viên)

(d) nộp đơn lên Ban Phát triển Kinh tế để xin giấy chứng nhận đăng ký (Nhà phát triển Thành phố Thông minh)

4.5 Nghĩa vụ của Nhà phát triển Thành phố Thông minh

Nhà phát triển thành phố thông minh đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký:

(a) chịu trách nhiệm về việc thực hiện (các) dự án cụ thể và chịu trách nhiệm trước Ban Phát triển Kinh tế về việc thực hiện đúng /

(b) không được phát triển đất mà họ đã mua được cho bất kỳ mục đích nào khác với mục đích đã được Ban Phát triển Kinh tế phê duyệt trừ khi nhà phát triển thành phố thông minh nhận được sự cho phép bằng văn bản của Ban Phát triển Kinh tế

(c) phải nộp đơn thông qua Bộ phận Một cửa EDB, để có tất cả các giấy phép cần thiết, giấy phép và giấy phép rõ ràng bao gồm giấy phép ĐTM (nếu có) và Giấy phép sử dụng đất và xây dựng

(d) phải nộp ít nhất mỗi quý một lần báo cáo về tiến độ công việc và tình hình thực hiện chung của dự án.

Nhà phát triển thành phố thông minh:

(a) liên quan đến việc bán các đơn vị ở, quyền sống hoặc đất dịch vụ nhà ở, hàng quý phải nộp báo cáo về doanh số bán hàng cho người Mauritian và các thành viên của Cộng đồng Di dân Mauritian (tên, tuổi và nghề nghiệp)

(b) phải chỉ định một nhà thầu đảm bảo chất lượng độc lập để đảm bảo rằng các công trình xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn quy định trong chứng thư bán hàng. Nhà thầu cũng phải nộp chứng chỉ giải phóng mặt bằng cho người mua tại thời điểm giao bất động sản nêu rõ rằng công trình xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn quy định trong chứng thư mua bán.

(c) tại thời điểm bàn giao một đơn vị ở, phải:

a. nhận được từ người xây dựng một bảo hiểm thiệt hại tài sản đối với tài sản nhà ở đó để đảm bảo trong thời hạn 1 năm kể từ khi giao tài sản nhà ở thanh toán bồi thường cho bất kỳ thiệt hại tài sản;

b. đăng ký đối với bất động sản nhà ở đó một chính sách bảo hiểm thiệt hại tài sản có lợi cho người mua để đảm bảo trong thời gian 2 năm chống lại bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khuyết tật ảnh hưởng đến các yếu tố phi cấu trúc của tài sản; và

c. đăng ký cho đơn vị cư trú đó một chính sách bảo hiểm thiệt hại tài sản có lợi cho (những) người mua để đảm bảo trong thời hạn 10 năm chống lại bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khiếm khuyết ảnh hưởng đến các yếu tố cấu trúc của tài sản.

Chương 5: Nghĩa vụ của Công ty Thành phố Thông minh

5.1 Nghĩa vụ của một công ty được phát hành với một thư ý định

Theo mục đích của Đạo luật Ban Phát triển Kinh tế, một công ty có được trạng thái của một công ty thành phố thông minh kể từ ngày ban hành ý định thư. Căn cứ theo các quy định của Quy chế Xúc tiến Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015, các nghĩa vụ của một công ty thành phố thông minh được ban hành kèm theo thư ý định là:

1. trình Ban phát triển kinh tế, trong vòng một tháng sau khi kết thúc mỗi quý, bắt đầu từ quý đầu tiên ngay sau ngày ban hành công văn báo cáo tiến độ thực hiện dự án
2. nộp đơn và xin giấy phép chuyển đổi đất
3. để có được trong thời hạn hiệu lực của thư ý định, tất cả các giấy phép thứ cấp và giấy phép bao gồm việc nộp báo cáo ĐTM, Đánh giá tác động xã hội và thiết kế dự án chi tiết cho Tòa nhà và Giấy phép sử dụng đất
4. chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất dành cho dự án thành phố thông minh cho công ty thành phố thông minh
5. để kết hợp và thành lập một công ty quản lý thành phố thông minh
6. tuân thủ các điều khoản và điều kiện của thư ý định

5.2 Nghĩa vụ của công ty được cấp chứng chỉ SCS

Công ty được cấp chứng chỉ SCS phải: trình Ban Phát triển kinh tế, chậm nhất một tháng sau khi kết thúc hàng quý, bắt đầu từ quý đầu tiên ngay sau ngày cấp chứng chỉ SCS báo cáo tiến độ thực hiện dự án.

1. phát triển và thực hiện dự án theo sự chấp thuận của EDB và không thể thay đổi việc sử dụng mà từng thành phần đã được phê duyệt, nếu không có sự chấp thuận trước của EDB
2. phát triển đất trống thành đất dịch vụ trước khi bán lô đất cho công ty khác
3. cung cấp tất cả các công trình cơ sở hạ tầng, bao gồm cả những công trình liên quan đến đường xá, tường bao, cống rãnh, cảnh quan và các dịch vụ tiện ích

4. hợp tác trong việc xây dựng, phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng trong dự án thành phố thông minh

5. gửi thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế trong vòng 30 ngày trước khi bán một lô đất cho công ty sẽ đóng vai trò là nhà phát triển thành phố thông minh

5.3 Các liên kết của Công ty Thành phố Thông minh tham gia vào việc bán bất động sản nhà ở

Công ty thành phố Thesmart:

(a) liên quan đến việc bán các đơn vị ở, quyền sống hoặc đất dịch vụ nhà ở, hàng quý phải nộp báo cáo về doanh số bán cho người Mauritian và các thành viên của Cộng đồng Di dân Mauritian (tên, tuổi và nghề nghiệp)

(b) phải chỉ định một nhà thầu đảm bảo chất lượng độc lập để đảm bảo rằng các công trình xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn quy định trong chứng thư bán hàng. Nhà thầu cũng nên nộp giấy chứng nhận giải phóng mặt bằng cho người mua tại thời điểm giao bất động sản nêu rõ rằng công trình xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn quy định trong chứng thư mua bán.

(c) tại thời điểm bàn giao một đơn vị ở, phải:

i. người xây dựng nhận được bảo hiểm thiệt hại về tài sản đối với tài sản ở đó để đảm bảo trong thời hạn 1 năm kể từ khi bàn giao tài sản ở đó, thanh toán bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào về tài sản;

ii. ký hợp đồng bảo hiểm thiệt hại tài sản có lợi cho người mua đối với bất động sản nhà ở đó trong thời hạn 2 năm đối với bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khuyết tật ảnh hưởng đến các yếu tố phi cấu trúc của tài sản; và

iii. ký hợp đồng bảo hiểm thiệt hại về tài sản đối với (những) người mua đối với đơn vị ở đó để đảm bảo trong thời hạn 10 năm chống lại bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khiếm khuyết ảnh hưởng đến các yếu tố cấu trúc của tài sản.

iv. Mỗi công ty thành phố thông minh sẽ đóng góp vào Quỹ xã hội SCS ít nhất 25.000 MUR cho mỗi bất động sản nhà ở hoặc mỗi lô đất dịch vụ trong khu vực thành phố thông minh.

Chương 6: Bán đất trống kinh doanh

6.1 Bán đất dịch vụ cho mục đích kinh doanh

1. Một Công ty Thành phố Thông minh được ban hành với ý định có thể tham gia một thỏa thuận bán trước để bán đất trống cho một nhà phát triển thành phố thông minh.

2. Một Công ty Thành phố Thông minh được cấp Chứng chỉ SCS cũng có thể bán hoặc nhận bất kỳ khoản thanh toán nào hoặc sự cân nhắc nào khác từ một nhà phát triển thành phố thông minh liên quan đến bất kỳ việc bán:

i. đất sử dụng; hoặc là

ii. đất trống, sau khi giao cho Ban phát triển kinh tế có bảo lãnh ngân hàng tương đương với giá trị ước tính của các công trình hạ tầng phục vụ cho lô đất trống được bán.

Đất dịch vụ là khi tất cả các công trình hạ tầng bao gồm đường xá, tường bao, cảnh quan và các dịch vụ tiện ích đã được hoàn thiện đối với khu vực đó.

6.2 Hợp đồng mua bán đối với đất trống

Trước khi ký kết bất kỳ thỏa thuận nào đối với thửa đất trống để kinh doanh, phải tuân thủ các giai đoạn sau:

1. Chữ ký của một thỏa thuận bán trước giữa công ty thành phố thông minh và người mua

2. Gửi thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký chứng thư bán hàng

3. Trường hợp người mua là một công ty không phải là công dân (công ty có ít nhất một trong số các cổ đông không phải là công dân), cần phải xin phép Ban Phát triển Kinh tế theo Đạo luật Không dành cho Công dân (Hạn chế Tài sản)

6.3 Chữ ký của thỏa thuận bán trước

Hợp đồng sơ bộ được coi là giai đoạn quan trọng nhất của quá trình mua bán. Tài liệu này đưa ra các điều khoản và điều kiện của việc mua bán và hoàn toàn ràng buộc.

Có hai loại hợp đồng: hợp đồng "promesse de vente" và "thỏa hiệp".

Trong một "promesse de vente", người mua có được quyền chọn mua tài sản trong một khoảng thời gian nhất định (thường là từ hai đến ba tháng). Tùy chọn này thường phải đặt cọc từ 5-10% giá mua. Khoản đặt cọc sẽ bị mất nếu người mua không thực hiện quyền chọn vì bất kỳ lý do nào khác ngoài việc không đáp ứng các Điều kiện tiên quyết nhất định (ở trên). Nếu người mua quyết định thực hiện quyền chọn, khoản đặt cọc 10% sẽ được coi là một phần thanh toán của giá mua.

"Sự thỏa hiệp" không thể hủy bỏ ràng buộc người bán và người mua, chỉ tuân theo các điều kiện tiên lệ. Nếu bất kỳ một trong các điều kiện tiên lệ không được đáp ứng, cả hai bên có quyền rời khỏi hợp đồng. Tuy nhiên, không giống như một "promesse de vente", một khi tất cả các Điều kiện Tiên lệ được đáp ứng, người mua không có lựa chọn rút khỏi việc mua lại chỉ bằng cách mất tiền đặt cọc của mình. Nhà cung cấp có thể thực thi việc bán hàng bằng cách tiến hành các thủ tục pháp lý.

6.4 Thông báo cho EDB

Thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế phải được gửi bởi công ty thành phố thông minh cùng với một bản sao của thỏa thuận bán trước và thông tin chi tiết về người mua (tên công ty và cổ đông của công ty).

Thông báo sẽ được theo sau bởi một thư xác nhận từ Ban Phát triển Kinh tế.

6.5 Mua tài sản vì mục đích kinh doanh

Một công ty có một cổ đông không phải là công dân phải nộp đơn cho EDB để xin phép mua bất động sản theo Đạo luật Không phải Công dân (Hạn chế Tài sản).

Người làm đơn phải nộp những giấy tờ sau;

(a) đơn đăng ký được điền đầy đủ và ký bởi giám đốc công ty làm đơn đăng ký

(b) giấy chứng nhận thành lập và đăng ký cổ đông

(c) kế hoạch kinh doanh với đầy đủ chi tiết về:

a. nền tảng của các cổ đông / người quảng bá

b. dự án và tiến độ thực hiện

c. dự án tài chính

(d) sơ đồ địa điểm từ một người khảo sát đất đai đã tuyên thệ cho thấy phạm vi và vị trí chính xác của tài sản

(e) báo cáo định giá bất động sản từ chuyên gia định giá

(f) thỏa thuận bán trước (thỏa hiệp) giữa người bán và người mua do Công chứng viên ở Mauritius soạn thảo hoặc thư đặt chỗ trong trường hợp thuê tài sản

(g) bằng chứng về các khoản tiền xuất phát từ ngân hàng cho:

a. mua lại tài sản

b. Thực hiện dự án

(h) Nơi có công trình xây dựng, đề cương Quy hoạch được chính quyền địa phương cho phép

(i) Trường hợp đơn đăng ký được gửi bởi bên thứ ba (nhà tư vấn), Giấy ủy quyền hoặc thư ủy quyền do người nộp đơn đưa cho bên thứ ba

(j) Trong trường hợp các hoạt động du lịch như phát triển khách sạn, hoạt động hàng thủ công mỹ nghệ, nhà hàng, điều hành tour du lịch, v.v., Ý định Thư từ Cơ quan Du lịch.

Chương 7: Bán đất dịch vụ làm thổ cư

7.1 Bán đất dịch vụ để ở

Một công ty thành phố thông minh hoặc một nhà phát triển thành phố thông minh có thể:

(i) bán các lô đất dịch vụ để xây dựng các khu dân cư với điều kiện là các tiện ích giải trí trong dự án có sẵn;

(ii) ký kết một thỏa thuận bán, hoặc nhận bất kỳ khoản thanh toán hoặc cân nhắc nào khác từ một công dân của Mauritius hoặc thành viên của Mauritian Diaspora đối với bất kỳ việc bán đất dịch vụ nào, sau khi cung cấp cho EDB một khoản bảo lãnh ngân hàng tương đương với giá trị ước tính của các công trình hạ tầng phục vụ cho các lô đất được bán, với điều kiện các khoản thanh toán mà công ty / nhà phát

triển thành phố thông minh nhận được không vượt quá số tiền được bảo lãnh ngân hàng.

7.2 Người đủ điều kiện nhận các lô đất ở

Hai loại người sau đây có thể nhận một lô đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ:

- (a) một người Mauritian hoặc bằng tên riêng của mình hoặc thông qua một thực thể
- (b) một thành viên của Cộng đồng Di dân Mauriti đã đăng ký theo Chương trình Cộng đồng Di cư Mauriti

Người không phải là công dân KHÔNG được phép nhận một lô đất để tự xây nhà ở riêng lẻ.

7.3 Điều kiện bán đất dịch vụ để ở

Một công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh phải:

- (a) hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, bao gồm các công trình liên quan đến đường xá, tường bao, cống rãnh, cảnh quan và các dịch vụ tiện ích liên quan đến khu vực đang bán các lô đất dịch vụ
- (b) đảm bảo rằng tổng diện tích của tất cả các lô đất dịch vụ không vượt quá 25% diện tích đất được quy hoạch để xây dựng các khu dân cư
- (c) chia nhỏ khu đất đó với diện tích mỗi lô đất dịch vụ không quá 2.100 mét vuông
- (d) đảm bảo rằng các tiện nghi giải trí luôn sẵn sàng

7.4 Nghĩa vụ của người mua một lô đất dịch vụ

Người mua nên xây dựng bất động sản nhà ở trên đất trong vòng 10 năm kể từ ngày mua lại theo hướng dẫn kiến trúc do công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh ban hành.

Người mua lô đất dịch vụ không thể bán hoặc chuyển nhượng lô đất dịch vụ mà mình đã mua trừ khi việc xây dựng nhà ở được hoàn thành trên lô đất đó.

Chương 8: Bán bất động sản nhà ở xây dựng

8.1 Loại bất động sản nhà ở

Các bất động sản nhà ở xây dựng bao gồm biệt thự, nhà ở, nhà liên kế, căn hộ và nhà song lập có thể được phát triển theo Đề án Thành phố Thông minh.

Phần này đề cập đến việc bán bất động sản nhà ở đã xây dựng bao gồm cả việc bán được thực hiện theo các quy định của vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

8.1.1 Đủ điều kiện để mua bất động sản nhà ở

Những người sau đây có thể mua bất động sản nhà ở từ Công ty Thành phố Thông minh:

- a) một công dân của Mauritius
- b) một người không phải là công dân
- c) một thành viên của Cộng đồng Diaspora Mauritian
- d) một công ty được thành lập hoặc đăng ký theo Đạo luật Công ty
- e) một tổ chức xã hội, nơi chứng thư thành lập của nó được ký gửi cho cơ quan đăng ký của các công ty
- f) quan hệ đối tác hữu hạn theo Đạo luật hợp tác hữu hạn
- g) quỹ ủy thác, trong đó các dịch vụ ủy thác được cung cấp bởi người được ủy thác đủ điều kiện
- h) Nền tảng.

8.1.2 Cơ sở bán nhà ở

1. Một bất động sản nhà ở theo SCS có thể được bán trên cơ sở kế hoạch, trong giai đoạn xây dựng hoặc khi việc xây dựng hoàn thành.

2. Khi việc mua lại bất động sản được thực hiện trên cơ sở kế hoạch hoặc trong giai đoạn xây dựng, hợp đồng sẽ được điều chỉnh bởi các điều khoản của "vente à terme" hoặc vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ", Tùy từng trường hợp,

phù hợp với quy định của các điều từ 1601-1 đến 1601-45 của Bộ luật Dân sự Mauricien.

3. Hợp đồng mua bán để giao trong tương lai là hợp đồng mà người bán cam kết giao tòa nhà sau khi hoàn thành và người mua cam kết nhận hàng và thanh toán giá của nó vào ngày giao hàng. Việc chuyển giao quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật bằng việc thừa nhận việc hoàn thành tòa nhà thông qua một công cụ xác thực; nó có hiệu lực hồi tố vào ngày bán hàng.

4. Mua bán trong tình trạng hoàn thành trong tương lai là hợp đồng mà người bán chuyển giao ngay cho người mua các quyền của mình đối với mặt bằng cũng như quyền sở hữu các công trình hiện có. Các tác phẩm sắp trở thành tài sản của người mua khi họ tiến hành; người mua phải trả giá của chúng khi công việc được tiến hành.

5. Theo các quy định tại Điều 1601-30 của Bộ luật Dân sự, giá của một đơn vị ở khi bán theo “vente en l'état futur d'achèvement” được trả thành nhiều lần khi công trình tiến triển, như sau:

a. Không ký chứng thư: 25% b. Không hoàn thành

công trình nền móng: 10%

c. Giai đoạn cất nóc: 35%

d. Upon hoàn thành: 25%

e. Không sử dụng được mặt bằng: 5%

6. Một công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh sẽ bán ít nhất 25% tài sản dân cư của mình cho công dân Mauritius hoặc thành viên của Mauritian Diaspora được đăng ký theo Đề án Mauritian Diaspora.

7. 75% còn lại có thể được bán cho những người không phải là công dân của Mauritius.

8.1.3 Tài trợ cho bất động sản nhà ở

1. Trường hợp một tài sản dân cư được mua bởi một người không phải là công dân hoặc một công ty có cổ đông không phải là công dân hoặc một quỹ tín thác có

người thụ hưởng không phải là công dân hoặc các cộng sự của một xã hội không phải là công dân hoặc thành viên hữu hạn của một công ty hợp danh -các công dân hoặc người thụ hưởng của quỹ không phải là công dân, việc thanh toán có thể được thực hiện bằng đô la Mỹ hoặc tương đương bằng bất kỳ loại ngoại tệ tự do chuyển đổi nào khác.

2. Khi một bất động sản nhà ở được mua bởi một người không phải là công dân, khoản đầu tư để mua lại bất động sản nhà ở đó phải được tài trợ bởi người mua từ các quỹ bên ngoài Mauritius và được chuyển đến Mauritius thông qua bất kỳ ngân hàng có uy tín nào được liệt kê trong Ngân hàng Almanach được Ngân hàng công nhận của Mauritius.

3. Khi một khoản vay được ký hợp đồng bằng tiền Mauritius với một ngân hàng ở Mauritius, 500.000 đô la Mỹ đầu tiên phải được thanh toán bằng USD hoặc tương đương bằng bất kỳ loại ngoại tệ tự do chuyển đổi nào khác; và việc hoàn trả khoản vay phải được thực hiện bằng bất kỳ loại ngoại tệ tự do chuyển đổi nào.

8.2 Nghĩa vụ của Công ty Thành phố Thông minh hoặc Nhà phát triển Thành phố Thông minh

Tại thời điểm giao một căn hộ ở (lần bán đầu tiên), các điều khoản phải được lập trong chứng thư bán hàng, để nhà cung cấp:

- nhận được từ người xây dựng bảo hiểm thiệt hại tài sản đối với tài sản ở đó để đảm bảo trong thời hạn 1 năm kể từ khi bàn giao tài sản ở đó và bồi thường cho bất kỳ tài sản nào bị hư hại;
- đăng ký đối với bất động sản nhà ở đó một chính sách bảo hiểm thiệt hại tài sản có lợi cho người mua để đảm bảo trong thời gian 2 năm chống lại bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khiếm khuyết ảnh hưởng đến các yếu tố phi cấu trúc của tài sản; và
- đăng ký cho đơn vị cư trú đó một chính sách bảo hiểm thiệt hại tài sản có lợi cho (những) người mua để bảo đảm trong thời hạn 10 năm chống lại bất kỳ thiệt hại nào về tài sản do các khiếm khuyết ảnh hưởng đến các yếu tố cấu trúc của tài sản.

Các giấy tờ cần nộp trước khi bán bất động sản nhà ở

Công ty Thành phố Thông minh hoặc Nhà phát triển Thành phố Thông minh phải nộp cho EDB trước khi bán bất kỳ bất động sản nhà ở nào theo SCS, bản sao mẫu cuối cùng của các tài liệu sau:

- *contrat de vente en état future d'achèvement d'une maison Individualuelle* ” - Hợp đồng mua bán giữa Công ty SCS và người mua. Hợp đồng này được điều chỉnh bởi các quy định của Bộ luật Dân sự Mauricien;
- đảm bảo hoàn thành đúng hạn bằng cách chắc chắn phù hợp với điều 1601-34 (b) của Bộ luật Dân sự Mauricien- Một thỏa thuận chính thức mà công ty PDS đã ký kết với một tổ chức ngân hàng ở Mauritius để đảm bảo tài chính và thực hiện biệt thự. Tổ chức ngân hàng nên được liệt kê trên Banking Almanach được công nhận là Ngân hàng Mauritius;
- “Reglement de co-propriete” et “Cahier de Charge” - Những điều này được định nghĩa trong hợp đồng mua bán theo *vente en état future d'achèvement*.

8.3 Đơn xin mua tài sản theo SCS

Một người không phải là công dân, công ty, xã hội, quỹ tín thác, quỹ hoặc quan hệ đối tác hữu hạn muốn có được tài sản theo chương trình sẽ làm đơn gửi đến Ban Phát triển Kinh tế.

Ban Phát triển Kinh tế sẽ không xem xét đơn xin mua bất động sản của những người không phải là công dân, công ty, xã hội, quỹ tín thác, quỹ hoặc quan hệ đối tác hữu hạn nếu các tài liệu trên chưa được nộp cho EDB.

Ứng dụng phải đi kèm với một khoản phí xử lý không hoàn lại là 10.000 rupee phải trả thông qua kiểm tra của công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh và được rút ra theo lệnh của Ban phát triển kinh tế.

Đơn đăng ký sẽ được EDB coi là đã sẵn sàng để xử lý vào ngày mà tất cả thông tin, chi tiết và tài liệu đã được EDB đệ trình hợp lệ và được EDB coi là hoàn chỉnh.

8.3.1 Sàng lọc đơn đăng ký

1. Công ty SCS sẽ thực hiện thẩm định thông qua một ngân hàng có uy tín đối với tất cả các đơn đăng ký nhận được trước khi nộp cho Ban Phát triển Kinh tế. Ngân

hàng của Công ty SCS sẽ thực hiện bài tập Biết khách hàng của bạn (KYC) và mở tài khoản ngân hàng cho khách hàng được gọi là “Tài khoản ký quỹ”.

2. Công ty SCS có thể ký “Contrat de réservation préliminaire a une vente en etat future d’achevement” cho cốt truyện. Người mua tiềm năng phải gửi tối đa 25% số tiền đầu tư vào việc mua tài sản vào ngân hàng

8.3.2 Các tài liệu cần nộp tại thời điểm nộp đơn

Trong trường hợp không phải là công dân, các tài liệu sau phải được nộp cho EDB:

- bản sao được chứng thực hợp lệ của 5 trang đầu tiên của hộ chiếu
- thư từ ngân hàng xác nhận bài tập KYC cho khách hàng

Trong trường hợp của Công ty:

- giấy chứng nhận thành lập theo Đạo luật Công ty 2001 hoặc Giấy chứng nhận đăng ký chứng minh công ty được đăng ký là công ty nước ngoài tùy trường hợp:
- đăng ký cổ đông
- bản sao có chứng thực hợp lệ của 5 trang hộ chiếu đầu tiên của mỗi cổ đông
- thư từ ngân hàng xác nhận bài tập KYC cho khách hàng

Trong trường hợp của Sociéte:

- bằng chứng về việc Sociéte có số hồ sơ với Cơ quan đăng ký công ty và chứng thư thành lập được gửi cho Cơ quan đăng ký công ty.
- tình trạng của Sociéte
- bản sao có chứng thực hợp lệ của 5 trang đầu tiên của hộ chiếu của mỗi thành viên
- thư từ ngân hàng xác nhận bài tập KYC cho khách hàng

Trong trường hợp Hợp danh hữu hạn:

- Hiệp định hợp tác

- giấy chứng nhận đăng ký Công ty hợp danh hữu hạn bởi Cơ quan đăng ký công ty
- bản sao được chứng thực hợp lệ của 5 trang đầu tiên của hộ chiếu của mỗi đối tác hạn chế
- thư từ ngân hàng xác nhận bài tập KYC cho khách hàng

Trong trường hợp của Foundation:

- điều lệ của Foundation
- giấy chứng nhận đăng ký của Quỹ bởi Cơ quan đăng ký công ty
- chi tiết về người thụ hưởng, người sáng lập, thư ký và hội đồng
- bản sao được chứng thực hợp lệ của 5 trang hộ chiếu đầu tiên của mỗi hộ chiếu người thụ hưởng
- Thư từ ngân hàng xác nhận bài tập KYC cho khách hàng

Trong trường hợp Trust:

- Chứng thư ủy thác
- Bằng chứng từ Ủy ban Dịch vụ Tài chính rằng người được ủy thác là người được ủy thác đủ điều kiện theo Đạo luật Ủy thác 2001
- Chi tiết về người thụ hưởng, người được ủy thác và người định cư
- Thư từ ngân hàng xác nhận thực hiện KYC cho khách hàng

Công dân Mauritius không cần ủy quyền.

8.4 Cư trú ở Mauritius

1. Căn cứ Quy định 21 của Quy chế Khuyến khích Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015, giấy phép cư trú theo Đạo luật Nhập cư được cấp cho người không phải là công dân khi có được một bất động sản ở không dưới 500.000 USD hoặc tương đương với bất kỳ hình thức nào khác một cách tự do ngoại tệ có thể chuyển đổi hoặc ngoại tệ của Mauritian. Bất động sản nhà ở được coi là có

được khi đăng ký và thanh toán nghĩa vụ cố định 5% giá trị tài sản cho tổng đăng ký.

2. Bất chấp những điều trên, một người không phải là công dân mua một lô đất dịch vụ sẽ không đủ điều kiện để xin giấy phép cư trú trừ khi việc xây dựng nhà ở đã hoàn thành trên lô đất đó.

3. Công ty SCS hoặc Nhà phát triển SCS phải thông báo cho EDB bằng một lá thư gửi tới Giám đốc điều hành về việc đăng ký bất động sản và nộp giấy chứng nhận của Công chứng viên về việc chứng thư ký ra đã được đăng ký và sao chép hợp lệ.

Giấy phép cư trú được cấp cho người không phải là công dân vẫn có hiệu lực cho đến thời điểm đó người không phải là công dân sẽ giữ tài sản cư trú theo chương trình hoặc nơi người được đề cử bởi thư ký, giám đốc của công ty hoặc người được ủy thác đủ điều kiện, đối tác chung và hội đồng của pháp nhân, tùy từng trường hợp, thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế để chấm dứt cư trú.

8.6 Người mua cho thuê nhà ở

Chủ sở hữu bất động sản nhà ở thuộc SCS có thể thuê tài sản của mình thông qua Công ty Quản lý Thành phố Thông minh hoặc nhà cung cấp dịch vụ do Công ty Quản lý Thành phố Thông minh chỉ định để cung cấp dịch vụ quản lý tài sản.

Công ty Quản lý Thành phố Thông minh phải thông báo cho Ban Phát triển Kinh tế về nhà cung cấp dịch vụ đã được chỉ định.

8.7 Bán lại bất động sản nhà ở

Chủ sở hữu bất động sản nhà ở được phép bán lại hoặc chuyển nhượng tài sản hoặc bất kỳ cổ phần, quyền hoặc lợi ích nào có được theo chương trình này.

Trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản ở có ý định bán hoặc chuyển nhượng bất động sản đó, trong vòng 30 ngày trước khi bán, chủ sở hữu phải thông báo bằng văn bản cho Giám đốc điều hành của EDB. Một bản sao của thông báo sẽ được trao cho Công ty SCS hoặc Nhà phát triển SCS.

Việc bán hoặc chuyển nhượng bất động sản nhà ở chỉ có thể được thực hiện đối với:

- a) một thể nhân, cho dù là công dân của Mauritius, không phải là công dân hay là thành viên của Cộng đồng Diaspora Mauritius;
- b) một công ty được thành lập hoặc đăng ký theo Đạo luật Công ty;
- c) một tổ chức xã hội, nơi chứng thư thành lập của nó được lưu ký với cơ quan đăng ký của các công ty;
- d) quan hệ đối tác hữu hạn theo Đạo luật hợp tác hữu hạn;
- e) quỹ ủy thác, trong đó các dịch vụ ủy thác được cung cấp bởi một người được ủy thác đủ điều kiện; hoặc là
- f) Nền tảng.

Người mua bất động sản nhà ở phải nộp đơn theo các hướng dẫn này. Đơn đăng ký phải kèm theo chứng thực đã mở tài khoản ngân hàng để chuyển tiền thanh toán và một khoản phí không hoàn lại là 10, 000 rupee được thanh toán theo phương thức séc được ký phát theo lệnh của Ban Phát triển Kinh tế.

8.8 Bán bất động sản không phải là nhà ở

Công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh được phép bán bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ bất động sản không phải là bất động sản nhà ở.

Người mua bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ bất động sản không phải là bất động sản nhà ở phải nộp đơn theo Đạo luật Không có Công dân (Hạn chế Tài sản) công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh được phép bán bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ bất động sản không phải là bất động sản nhà ở.

Người mua bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ bất động sản không phải là bất động sản nhà ở phải nộp đơn theo Đạo luật Không có Công dân (Hạn chế Tài sản)

Chương 9: Bán quyền sống

9.1 Quyền sống khi nghỉ hưu

Một công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh có thể phát triển cho những người về hưu (không phải là công dân) và cộng đồng

người nước ngoài Mauritian đang tìm kiếm một lối sống sống và nghỉ hưu ở Mauritius, các cơ sở chăm sóc người già yếu, khu phức hợp hưu trí và làng hưu trí.

Trong một dự án phát triển theo khái niệm quyền sống, chủ đầu tư vẫn là chủ sở hữu duy nhất của tài sản vì khái niệm này về cơ bản là cho thuê.

Nhà phát triển, tức là nhà cung cấp quyền sống đối với tài sản dân cư, chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì và duy trì làng và các cơ sở y tế.

9.2 Đạt được quyền sống

Một người có được quyền sống liên quan đến tài sản nhà ở có quyền sống trong một căn hộ trong suốt quãng đời còn lại của mình mà không phải trả tiền thuê.

Không có chuyển nhượng tài sản. Quyền sở hữu được giữ lại bởi công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh.

Quyền sống chấm dứt khi người cư ngụ chết hoặc nếu người cư ngụ quyết định chấm dứt thỏa thuận. Người cư ngụ (tức là người đã có được quyền sống) không thể để lại tài sản cho ai đó theo ý muốn của mình.

Người cư trú (cùng với những người thừa kế, quản trị viên, người thừa hành và người được chuyển nhượng) không được bán quyền cho dù bằng cách trao đổi, tặng cho, định đoạt theo di chúc, hoặc do hậu quả của việc kế thừa, định đoạt quyền sống cho bất kỳ người nào khác. [Tham khảo điều 1717 của bộ luật dân sự - Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.]

9.3 Chấm dứt quyền sống và hoàn trả vốn đầu tư

Khi chấm dứt đơn vị quyền sống hoặc khi người cư trú qua đời, người cư trú sắp chuyển đi hoặc người thừa kế đã qua đời sẽ nhận được một khoản tiền đầu tư ban đầu được các bên đồng ý.

Khi chấm dứt quyền sinh sống, nhà phát triển có thể chọn gửi quyền cư trú để cấp lại cho người cư trú khác hoặc giữ lại quyền đó cho các mục đích riêng của mình.

Nếu nhà phát triển chọn gửi quyền đã nói để cấp lại, nhà phát triển sẽ làm bất cứ điều gì cần thiết một cách hợp lý để có được Sự cân nhắc về Nghề nghiệp mới cao nhất có thể từ Người chiếm đóng mới. Việc xem xét Việc chiếm đóng mới sẽ luôn

nằm trong quyết định duy nhất và tuyệt đối của nhà phát triển mà quyết định của họ sẽ là quyết định cuối cùng và cả Người chiếm giữ cũng như những người thừa kế của anh ta sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào chống lại nhà phát triển do đã chấp nhận hoặc ấn định bất kỳ số tiền cụ thể nào như nghề nghiệp mới Cân nhắc.

Nếu chủ đầu tư quyết định không gửi quyền cấp lại mà giữ lại quyền đó vì lợi ích hoặc mục đích sử dụng của mình, thì giá trị thị trường của quyền sử dụng đó phải được thỏa thuận giữa nhà phát triển và Chủ sở hữu hoặc những người thừa kế của họ, tùy từng trường hợp. Có lẽ. Nếu không thỏa thuận như vậy, thì một giá trị được xác định bởi một người định giá đã tuyên thệ (chi phí sẽ do nhà phát triển đáp ứng) sẽ được coi là Cân nhắc về việc chiếm đóng mới.

Nhà phát triển sẽ có được giá trị như vậy trong vòng 60 ngày kể từ Ngày chấm dứt. Trong các trường hợp được đề cập ở trên, trong trường hợp được cấp lại, khi thanh toán đầy đủ Chi phí xem xét Nghề nghiệp mới mà nhà phát triển cam kết sẽ không quá 12 tháng sau Ngày chấm dứt hoặc trong trường hợp nhà phát triển quyết định không nộp cấp lại, sau đó khi xác định giá trị của Quyền sống, Người chiếm hữu hoặc những người thừa kế của anh ta, tùy từng trường hợp sẽ được trả một số tiền tương đương với người ít hơn:

- Sự cân nhắc về việc chiếm đóng ban đầu được trả bởi người cư trú chuyển đi trừ đi bất kỳ khoản tiền nào do nhà phát triển (tiền bảo trì và các khoản khác) hoặc
- Cân nhắc về Nghề nghiệp mới được Chủ sở hữu mới trả (hoặc định giá) trừ đi bất kỳ số tiền nào do nhà phát triển (tiền bảo trì và các khoản khác)

Bảo trì chương trình

Người cư ngụ có thể phải trả phí bảo trì hàng tháng, phí chăm sóc sức khỏe yếu hoặc phí cho Syndic hoặc bất kỳ công ty quản lý nào được chỉ định bởi công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển dự án hưu trí tùy từng trường hợp.

Chương 10: Ưu đãi

10.1 Ưu đãi cho Công ty Thành phố Thông minh

(a) Một công ty thành phố thông minh (chủ sở hữu Chứng chỉ SCS) ĐƯỢC MIỄN TRẢ khoản thanh toán:

(i) thuế thu nhập trong thời hạn 8 năm kể từ khi cấp Giấy chứng nhận SCS với điều kiện thu nhập có được từ hoạt động liên quan đến phát triển và bán, cho thuê hoặc quản lý bất động sản không phải là hoạt động liên quan đến cung cấp hàng hóa và dịch vụ

(ii) thuế chuyển nhượng đất và nghĩa vụ đăng ký chuyển nhượng đất cho Công ty Thành phố Thông minh để phát triển dự án Thành phố Thông minh, với điều kiện người chuyển nhượng nắm giữ cổ phần của Công ty Thành phố Thông minh, tương đương với giá trị đất được chuyển nhượng

Lưu ý: Trong trường hợp người chuyển nhượng nắm giữ cổ phần của Công ty Smart City có giá trị nhỏ hơn giá trị của bất động sản chuyển nhượng thì thuế chuyển nhượng đất và thuế trước bạ được tính trên phần chênh lệch giữa giá trị bất động sản chuyển nhượng và giá trị cổ phần mà người chuyển nhượng nắm giữ trong Công ty Thành phố Thông minh

(iii) thuế chuyển nhượng đất và thuế trước bạ đối với việc chuyển đất từ Công ty Thành phố Thông minh sang Xe Mục đích Đặc biệt (SPV) được thiết lập để phát triển một hợp phần của dự án Thành phố thông minh, với điều kiện Công ty Thành phố Thông minh có cổ phần trong SPV, ít nhất tương đương với giá trị đất chuyển nhượng

(iv) thuế chuyển đổi đất đối với đất dành cho việc phát triển các thành phần phi dân cư (khu văn phòng và kinh doanh, cụm công nghệ thông tin và đổi mới, các cơ sở du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí bao gồm khách sạn và sân golf, năng lượng tái tạo và các sáng kiến xanh);

(v) thuế hải quan đối với việc nhập khẩu hoặc mua bất kỳ hàng hóa chịu thuế nào, trừ đồ nội thất, được sử dụng trong các công trình cơ sở hạ tầng và xây dựng các tòa nhà theo đề án thành phố thông minh (Phụ lục 1)

(vi) thuế hải quan đối với đồ nội thất với điều kiện việc gia công đồ nội thất tạo ra giá trị gia tăng ít nhất 20% giá trị C.I.F khi nhập khẩu (Phụ lục 1)

(vii) thuế bổ sung đối với việc chia nhỏ đất (Đạo luật chuyển nhượng sẽ áp dụng cho việc phân chia đất bởi một công ty thành phố thông minh, một khoản thuế bổ sung cho mục đích chuyển nhượng đất đai cho Công ty Thành phố thông minh)

(b) VAT - Theo quy định 22 (4) (b) của Quy định về Xúc tiến Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015, nhà phát triển sẽ được coi là đã đăng ký VAT và sẽ thu hồi VAT đã nộp cho hàng hóa xây dựng và vốn.

(c) Một công ty thành phố thông minh được cấp Giấy chứng nhận SCS được cấp trợ cấp hàng năm tăng tốc với tỷ lệ 50% chi phí liên quan đến chi phí vốn phát sinh trên:

(i) năng lượng tái tạo

(ii) thiết bị tiết kiệm năng lượng hoặc thiết bị kiểm soát tiếng ồn;

(iii) nhà máy và máy móc tiết kiệm nước và thiết bị và hệ thống thu hoạch nước mưa

(iv) thiết bị hoặc thiết bị kiểm soát ô nhiễm, bao gồm cả thiết bị tái chế nước thải

(v) thiết bị kiểm soát nguy cơ hóa chất hiệu quả

(vi) một nhà máy khử muối

(vii) thiết bị ủ phân

(viii) thiết bị cắt nhỏ, phân loại và nén nhựa và giấy để tái chế.

(d) Công ty Thành phố Thông minh có thể bán đất dịch vụ cho một công ty khác để phát triển một hợp phần của dự án thành phố thông minh.

(e) Đơn xin cấp phép và giấy phép do Công ty Thành phố Thông minh đệ trình sẽ được hỗ trợ thông qua Bộ phận Một cửa EDB và được theo dõi nhanh chóng thông qua Ủy ban Theo dõi Nhanh các Dự án Đầu tư

(f) Việc bán bất động sản có thể được thực hiện thông qua ‘Vente en Etat Futur d’Achevement’ (VEFA) hoặc ‘Vente a Terme’

(g) Thuế chuyển nhượng đất đai đối với bất động sản bán trên VEFA được nộp thành bốn đợt 6 tháng

10.2 Ưu đãi cho Nhà phát triển Thành phố Thông minh

(a) Các công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký với tư cách là nhà phát triển thành phố thông minh được MIỄN TRỪ khoản thanh toán:

(i) thuế thu nhập trong thời hạn 8 năm kể từ khi được cấp chứng chỉ Thành phố Thông minh với điều kiện thu nhập có được từ hoạt động liên quan đến phát triển và bán, cho thuê hoặc quản lý bất động sản không phải là hoạt động liên quan đến cung hàng hóa và dịch vụ

(ii) thuế chuyển nhượng đất và thuế trước bạ đối với việc chuyển đất từ Nhà phát triển Thành phố Thông minh sang Xe Mục đích Đặc biệt (SPV) được thiết lập để phát triển một hợp phần của dự án Thành phố thông minh, với điều kiện Nhà phát triển Thành phố Thông minh có cổ phần trong SPV, ít nhất tương đương với giá trị đất chuyển nhượng

(iii) thuế hải quan đối với việc nhập khẩu hoặc mua bất kỳ hàng hóa chịu thuế nào, ngoại trừ đồ nội thất, được sử dụng trong các công trình cơ sở hạ tầng và xây dựng các tòa nhà theo Đề án (Phụ lục 1)

(iv) thuế hải quan đối với đồ nội thất với điều kiện là quá trình gia công đồ nội thất tạo ra giá trị gia tăng ít nhất 20% giá trị C.I.F khi nhập khẩu (Phụ lục 1)

(v) thuế bổ sung đối với việc chia nhỏ đất đai

(b) VAT - Theo quy định 22 (4) (b) của Quy định về Xúc tiến Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015, nhà phát triển sẽ được coi là đã đăng ký VAT và sẽ thu hồi VAT đã nộp cho hàng hóa xây dựng và vốn.

(c) Một nhà phát triển thành phố thông minh được cấp trợ cấp hàng năm tăng tốc sẽ được cấp với tỷ lệ 50% chi phí liên quan đến chi phí vốn phát sinh trên:

(i) năng lượng tái tạo

(ii) thiết bị tiết kiệm năng lượng hoặc thiết bị kiểm soát tiếng ồn;

(iii) nhà máy và máy móc tiết kiệm nước và thiết bị và hệ thống thu hoạch nước mưa

(iv) thiết bị hoặc thiết bị kiểm soát ô nhiễm, bao gồm cả thiết bị tái chế nước thải

(v) thiết bị kiểm soát nguy cơ hóa chất hiệu quả

(vi) một nhà máy khử muối

(vii) thiết bị ủ phân

(viii) thiết bị cắt nhỏ, phân loại và nén nhựa và giấy để tái chế.

(d) Đơn xin cấp phép và giấy phép do Nhà phát triển Thành phố Thông minh đệ trình sẽ được hỗ trợ thông qua Hệ thống một cửa EDB và được theo dõi nhanh chóng thông qua Ủy ban Theo dõi nhanh các dự án đầu tư

(e) Việc bán bất động sản có thể được thực hiện bằng cách ‘Vente en Etat Futur d’Achevement’ (VEFA) hoặc ‘Vente a Terme’

(f) Thuế chuyển nhượng đất đai đối với bất động sản bán trên VEFA được nộp thành bốn đợt 6 tháng

10.3 Ưu đãi cho Công ty Quản lý Thành phố Thông minh

Các công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký là công ty quản lý thành phố thông minh sẽ được miễn nộp thuế thu nhập trong thời hạn 8 năm kể từ khi cấp Giấy chứng nhận SCS với điều kiện thu nhập đó có được từ hoạt động liên quan đến các hoạt động của:

(a) tổ hợp

(b) cung cấp dịch vụ an ninh, bảo trì, làm vườn, xử lý chất thải rắn và các dịch vụ khác

(c) duy trì và quản lý các không gian công cộng mở;

(d) cung cấp phản ứng thông minh cho các loại nhu cầu khác nhau, bao gồm bảo vệ môi trường sinh kế hàng ngày, an toàn công cộng và dịch vụ thành phố, các hoạt động công nghiệp và thương mại;

(e) triển khai và quản lý hệ thống mạng cảm biến thời gian thực tự động theo dõi và phát hiện những thay đổi về trạng thái của cơ sở hạ tầng công cộng để đảm bảo cung cấp dịch vụ nhanh chóng và phù hợp; và

(f) việc sử dụng các công nghệ quản lý năng lượng thông minh để giúp các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích và nhà phân phối dự báo và quản lý phụ tải năng lượng.

10.4 Ưu đãi cho người mua nhà ở

Bất kỳ người nào kể cả người không phải là công dân đều có thể có được một tài sản nhà ở xây dựng

b. Một thực thể bao gồm các công ty trong nước hoặc nước ngoài, công ty xã hội, quỹ, công ty hợp danh hữu hạn và quỹ tín thác có thể mua một bất động sản nhà ở xây dựng

c. Không có giá tối thiểu để mua một đơn vị ở

d. Lần đầu tiên người mua ở Mauritian được miễn tới 200.000 Rs thanh toán thuế đăng ký khi mua một căn hộ theo chương trình

e. Các thành viên đã đăng ký theo Chương trình Diaspora Mauritian được miễn nộp thuế đăng ký khi mua lại một đơn vị ở theo chương trình

f. Bất kỳ người không phải là công dân nào có được một bất động sản ở với số tiền vượt quá 500.000 USD (hoặc số tiền tương đương bằng bất kỳ loại ngoại tệ khó chuyển đổi nào) đều đủ điều kiện để xin giấy phép cư trú. Giấy phép cư trú được cấp cho người nộp đơn:

(i) vợ / chồng hoặc đối tác thông luật; (ii) con đẻ, con riêng hoặc con nuôi hợp pháp dưới 24 tuổi; và

(iii) người thân thuộc hoàn toàn phụ thuộc, chưa kết hôn, với điều kiện số người phụ thuộc không vượt quá 3

g. Không hạn chế việc cho thuê hoặc bán lại các đơn vị ở.

h) Khả năng có được quyền sống theo Đề án.

10.5 Ưu đãi cho các nhà đầu tư không phải là công dân

Một người không phải là công dân có giấy phép cư trú trong thời hạn 2 năm liên tục và đã đầu tư trên 5 triệu USD hoặc số tiền tương đương vào Mauritius, đủ điều kiện để đăng ký / nhập quốc tịch với tư cách là công dân của Mauritius

Chương 11: Thiết kế dự án

11.1 Thiết kế dự án

Việc thiết kế một dự án thành phố thông minh đòi hỏi sự kết hợp của những nỗ lực thông minh nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và bảo vệ môi trường khỏi suy thoái.

Cần có một người xúc tiến để lập kế hoạch phát triển không gian của một dự án thành phố thông minh có tính đến:

- i. phát triển kinh tế
- ii. tính bền vững; và
- iii. chất lượng cuộc sống cao.

11.2 Mục tiêu thiết kế

Dự án Thành phố Thông minh phải tập hợp con người, cơ sở hạ tầng, công nghệ, thông tin và dịch vụ quản lý vào một chương trình nhất quán về cải thiện đô thị và dịch vụ và đạt được các mục tiêu sau:

- một nền kinh tế thông minh
- một môi trường thông minh
- quản trị thông minh
- di động thông minh
- người thông minh
- sống thông minh

11.3 Nền kinh tế thông minh

Kinh tế thông minh đề cập đến các yếu tố liên quan đến khả năng cạnh tranh kinh tế của Thành phố thông minh. Các yếu tố này bao gồm:

- hội nhập trên thị trường quốc gia và toàn cầu
- thúc đẩy tinh thần kinh doanh và đổi mới (các cơ sở ươm tạo và tăng tốc kinh doanh)
- Dịch vụ điện tử (ngân hàng điện tử, mua sắm điện tử, v.v.)
- không gian kinh doanh hiện đại, tiện dụng và tiết kiệm năng lượng
- sự thâm nhập của việc sử dụng ICT trong các doanh nghiệp

11.4 Môi trường thông minh

Một trụ cột quan trọng của dự án Thành phố Thông minh nằm ở khả năng tăng tính bền vững và quản lý tài nguyên thiên nhiên tốt hơn thông qua việc sử dụng các chính sách thông minh và ứng dụng thông minh.

Trong phạm vi có thể, một dự án thành phố thông minh phải có thể tự tạo ra các yêu cầu năng lượng thông qua các cơ chế thân thiện với môi trường như các nhà máy năng lượng mặt trời và trang trại gió.

Để đạt được Môi trường thông minh yêu cầu:

- Lưới năng lượng hỗ trợ ICT và đo sáng thông minh
- Công nghệ, sản phẩm và thực hành giúp giảm tiêu thụ năng lượng
- Hệ thống giám sát và kiểm soát ô nhiễm
- Công trình xanh
- Hệ thống quản lý và tái chế chất thải

Nhìn chung, các yếu tố Môi trường thông minh định hình tính bền vững và khả năng sống của Thành phố thông minh.

11.5 Quản trị thông minh

Để một dự án thành phố thông minh hoạt động hiệu quả và hiệu quả, các nhà cung cấp dịch vụ cùng với các tổ chức công, tư, dân sự, khu vực và quốc gia có liên quan cần được liên kết và chia sẻ dữ liệu.

ICT đóng một vai trò quan trọng trong việc đạt được Quản trị Thông minh. Ở cấp độ thiết kế, cần xem xét việc triển khai cơ sở hạ tầng CNTT-TT mạnh mẽ được hỗ trợ bởi các quy trình thông minh và khả năng tương tác.

Các cơ quan quản lý được kết nối, bao gồm Công ty Quản lý Thành phố Thông minh, sẽ có thể thu thập và chia sẻ dữ liệu công khai với công dân của thành phố thông minh và thúc đẩy tính minh bạch và ra quyết định có sự tham gia.

11.6 Di động thông minh

Tính di động thông minh đòi hỏi việc sử dụng các hệ thống giao thông hiệu quả năng lượng và công nghệ ICT để hỗ trợ và tích hợp các hệ thống vận tải và hậu cần nhằm đạt được sự di chuyển linh hoạt và hiệu quả hơn.

Các thành phần của Di động Thông minh mà các công ty Thành phố Thông minh bắt buộc phải cung cấp cho:

- Hệ thống quản lý giao thông
- Các giải pháp lập kế hoạch tuyến đường được tối ưu hóa dựa trên thông tin thời gian thực
- hệ thống phát hiện chỗ đậu xe miễn phí
- thúc đẩy việc sử dụng hệ thống giao thông hiệu quả năng lượng

Việc áp dụng một thiết kế thúc đẩy tính di chuyển thông minh sẽ tạo điều kiện cho một hệ thống giao thông an toàn, hiệu quả và sạch sẽ, loại bỏ các vấn đề giao thông, cung cấp hệ thống đỗ xe tốt hơn, giúp giảm lượng khí thải CO₂ và cung cấp thông tin thời gian thực cho người dân.

11,7 Người thông minh

Mặc dù dự án Thành phố thông minh có thiết kế hiệu quả về cơ sở hạ tầng, công nghệ và các thành phần hoạt động được quy hoạch tốt, trừ khi người dân nhận thức rõ về môi trường của mình và có tinh thần trách nhiệm và cam kết, dự án thành phố thông minh có thể tồn tại trong thời gian ngắn.

Các cơ sở vật chất cần có trong một dự án thành phố thông minh để cho phép công dân của nó có được các kỹ năng điện tử, được tiếp cận với giáo dục và đào tạo, nâng cao khả năng sáng tạo và thúc đẩy đổi mới. Công dân của thành phố thông minh cần được trao quyền sử dụng, thao tác và cá nhân hóa dữ liệu cho việc ra quyết định của họ thông qua các ứng dụng di động, trang tổng quan và các công cụ phân tích dữ liệu khác.

11,8 Lối sống Thông minh

Mục tiêu bao trùm của Thành phố Thông minh là nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Một lối sống nâng cao trong Thành phố thông minh có thể đạt được

thông qua các thiết bị, phần mềm và cảm biến hỗ trợ CNTT-TT giúp nắm bắt, xử lý và phân tích Internet of Things (IoT).

IoT là mạng lưới các đối tượng vật lý được nhúng với thiết bị điện tử, phần mềm, cảm biến và kết nối giao tiếp và tương tác với người dùng và môi trường của nó. Từ việc có thể quản lý các thiết bị gia dụng để truy cập hồ sơ sức khỏe từ xa đến thông tin giao thông, IoT có thể cung cấp một lối sống phong phú cho các công dân thành phố thông minh.

Sống thông minh cũng bao gồm các thành phần liên quan đến chăm sóc sức khỏe, an toàn, cơ sở văn hóa đa dạng, nhà ở và cơ sở lưu trú chất lượng tốt để tạo ra một thành phố thông minh sôi động.

11.9 Cụm đổi mới

Mọi dự án thành phố thông minh đều được yêu cầu cung cấp các điều khoản cho các cơ sở kinh doanh với một cụm bắt buộc.

Một nhóm đổi mới có thể bao gồm các công ty khởi nghiệp, các doanh nghiệp vừa và nhỏ cũng như các tổ chức dựa trên nghiên cứu. Mục tiêu của các cụm đổi mới sáng tạo là thúc đẩy các hoạt động đổi mới sáng tạo bằng cách thúc đẩy các tương tác chuyên sâu, chia sẻ cơ sở vật chất, trao đổi kiến thức và chuyên môn và bằng cách đóng góp hiệu quả vào việc chuyển giao công nghệ, mạng lưới và phổ biến thông tin giữa các công ty khởi nghiệp, doanh nghiệp vừa và nhỏ và cộng đồng doanh nghiệp

phụ lục 1

Miễn thuế Hải quan theo Đề án Thành phố Thông minh

Căn cứ theo quy định 22 (4) của Quy chế Khuyến khích Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015, trong đó một công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh nhập khẩu bất kỳ hàng hóa chịu thuế nào, ngoài đồ nội thất, để sử dụng trong các công trình cơ sở hạ tầng và xây dựng các tòa nhà theo chương trình, không có thuế hải quan sẽ được trả cho những hàng hóa.

Căn cứ theo quy định 22 (4) (aa) của Quy chế Khuyến khích Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) 2015, trong đó một công ty thành phố thông minh hoặc nhà phát triển thành phố thông minh nhập khẩu đồ nội thất với điều kiện sao cho EDB hài

lòng với sự đồng tình của Cục Hải quan MRA, yêu cầu xử lý thêm dẫn đến giá trị gia tăng ít nhất 20% cif giá trị khi nhập khẩu, không phải trả thuế hải quan cho đó.

Thủ tục:

(i) Một công ty / nhà phát triển thành phố thông minh phải được đăng ký VAT với MRA. Công ty / nhà phát triển thành phố thông minh sẽ trả thuế VAT đối với hàng hóa chịu thuế nhập khẩu để chỉ sử dụng cho các công trình cơ sở hạ tầng và xây dựng các tòa nhà theo đề án. Công ty / nhà phát triển thành phố thông minh có thể gửi yêu cầu VAT đã thanh toán.

(ii) Hàng hóa là tất cả các vật liệu, thành phần, bộ phận và phụ kiện được sử dụng trong xây dựng (của cơ sở hạ tầng và tòa nhà, không bao gồm đồ nội thất) bao gồm các mặt hàng tiêu dùng.

(iii) Nếu bên thứ ba (công ty gia công / nhà thầu) nhập khẩu hàng hóa chịu thuế thay mặt cho công ty / nhà phát triển thành phố thông minh, những điều sau đây sẽ được yêu cầu:

a. bên thứ ba phải được đăng ký vì mục đích VAT với MRA và với Hải quan với tư cách là nhà nhập khẩu;

b. (các) hóa đơn cho hàng hóa nhập khẩu có thể đứng tên bên thứ ba;

c. bên thứ ba phải thông báo cho MRA rằng việc nhập khẩu là thay mặt cho công ty / nhà phát triển thành phố thông minh và nhà môi giới tùy chỉnh phải gửi biểu mẫu liên quan (Mẫu 30, v.v. - Yêu cầu miễn hoặc hoàn lại Thuế) cho công ty / nhà phát triển thành phố thông minh;

(iv) Công ty / nhà phát triển thành phố thông minh sẽ:

a. lưu giữ, liên quan đến các hoạt động theo kế hoạch, một hồ sơ đầy đủ và trung thực, cho dù là điện tử hay cách khác, về mọi giao dịch / hàng tồn kho về hàng hóa nhập khẩu và tiêu thụ;

b) Quản lý và kiểm soát hàng hóa (đã được miễn thuế) sử dụng cho các công trình hạ tầng và xây dựng các công trình thuộc đề án;

c. cho phép Nhân viên Hải quan, vào mọi thời điểm hợp lý, được tiếp cận cơ sở kinh doanh của họ để theo dõi và kiểm soát; và

d. xuất trình tất cả các hồ sơ và tài liệu liên quan có thể được yêu cầu liên quan đến việc sử dụng hoặc tiêu hủy bất kỳ hàng hóa nào được thông quan theo chương trình.

(v) Đối với các dự án thuộc Đề án Thành phố Thông minh, Mã Thủ tục Hải quan (CPC) đã được tạo:

a. Đối với nhập khẩu trực tiếp - 40 SCS

b. Từ trái phiếu - 47 SCS

(vi) Các thành phần, vật liệu xây dựng / xây dựng, không bao gồm đồ nội thất, có thể được nhập khẩu theo các lô hàng khác nhau và từ các nhà cung cấp khác nhau và được miễn thuế Hải quan với điều kiện:

a. kế hoạch của tòa nhà hoặc cơ sở hạ tầng được đệ trình lên Ban Phát triển Kinh tế

b. một Nhân viên khảo sát số lượng đủ điều kiện hoặc kỹ sư đã đăng ký chứng nhận rằng các thành phần sẽ được sử dụng riêng cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng / tòa nhà theo Đề án Thành phố Thông minh sẽ được chuyển đến Hải quan thông qua EDB

(vii) Quy định 22 (4) (aa) Quy định về Khuyến khích Đầu tư (Đề án Thành phố Thông minh) năm 2015 quy định miễn thuế hải quan đối với đồ nội thất với điều kiện:

a. một kế toán viên đủ điều kiện chứng nhận rằng phần trăm giá trị gia tăng, ít nhất là 20% giá trị C.I.F khi nhập khẩu, theo quy định đã nêu

b. có sản xuất hoặc giá trị gia tăng đáng kể nhưng sẽ không bao gồm:

i. lắp ráp đơn giản các bộ phận của (các) sản phẩm để tạo thành một sản phẩm hoàn chỉnh;

ii. lắp ráp đơn giản bao gồm cố định các bộ phận (thành phần) chưa được lắp ráp hoặc tháo rời bằng vít, đai ốc, bu lông hoặc bằng đinh tán hoặc hàn, v.v.;

iii. các hoạt động đơn giản bao gồm loại bỏ bụi, sàng hoặc sàng lọc, phân loại, phân loại, kết hợp bao gồm tạo thành bộ sản phẩm, giặt, sơn và cắt

(viii) Các Mã Thủ tục Hải quan (CPC) sau đã được tạo:

a. Đối với nhập khẩu trực tiếp đồ nội thất được cộng thêm 20% giá trị - 40 SCS2

b. Từ Trái phiếu đối với đồ nội thất được cộng thêm 20% giá trị - 47 SCS2