

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

QUY ĐỊNH

Về bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: .../2020/QĐ-UBND ngày ... tháng 12
năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định về đơn vị tiếp nhận, nguyên tắc bàn giao, các bước thực hiện việc bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật giữa Chủ đầu tư và đơn vị tiếp nhận của các dự án khu đô thị, khu nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng, gồm: Công trình giao thông; công trình thoát nước và xử lý nước thải; chiếu sáng công cộng; công viên, cây xanh sử dụng công cộng; khuyến khích áp dụng quy định này trong việc bàn giao và tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: cấp nước; cấp điện; hạ tầng thông tin, truyền thông (nếu có). Riêng các công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống thu gom, phân loại, xử lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng; nhà tang lễ, nghĩa trang nhân dân các cấp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung khác không nêu tại Quy định này thực hiện theo các quy định khác của pháp luật hiện hành có liên quan. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản mới.

2. Quy định này áp dụng đối với cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước tham gia công tác bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đơn vị tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật (gọi tắt là Bên tiếp nhận)

1. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành thì Chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho Bên tiếp nhận quản lý, vận hành theo các mục tiêu ban đầu của dự án.

2. Quy định các Bên tiếp nhận

a) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) là Bên tiếp nhận đối với các công trình: giao thông, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng công cộng, công viên, cây xanh sử dụng công cộng (trường hợp công trình nằm trên địa bàn từ 02 (hai) đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì Bên tiếp nhận sẽ do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể).

b) Khuyến khích đơn vị cấp nước cho dự án là Bên tiếp nhận công trình cấp nước trên cơ sở có sự thống nhất giữa Chủ đầu tư và đơn vị cấp nước.

c) Khuyến khích đơn vị cấp điện cho dự án là Bên tiếp nhận công trình cấp điện trên cơ sở có sự thống nhất giữa Chủ đầu tư và đơn vị cấp điện.

d) Khuyến khích đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin, truyền thông cho dự án là Bên tiếp nhận công trình hạ tầng thông tin, truyền thông (nếu có) trên cơ sở có sự thống nhất giữa Chủ đầu tư và đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin.

Trường hợp đơn vị cấp nước, cấp điện, cung cấp dịch vụ thông tin cho dự án là Bên tiếp nhận thì việc tiếp nhận công trình cấp nước, cấp điện, công trình hạ tầng thông tin (nếu có) thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các quy định khác của nhà nước về tài sản công.

3. Trường hợp Chủ đầu tư chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Bên tiếp nhận thì Chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình hạ tầng kỹ thuật cho đến lúc bàn giao. Trong thời gian chưa bàn giao, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức khai thác cung cấp dịch vụ đô thị, đảm bảo nhu cầu của dân cư đến ở theo đúng mục tiêu ban đầu của dự án.

Điều 3. Nguyên tắc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo Điều 124 của Luật Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

2. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về chất lượng xây dựng công trình; việc quản lý chất lượng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

3. Riêng các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án khu đô thị, khu nhà ở thuộc đối tượng Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư trước khi đưa vào sử dụng theo quy định thì chỉ được phép bàn giao và tiếp nhận sau khi được Sở Xây dựng hoặc Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (nếu có hạng mục công trình chuyên ngành) kiểm tra và ra thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư theo quy định. Đối với hệ thống các tuyến đường giao thông của dự án phải được thẩm tra, thẩm định an toàn giao thông theo quy định tại Điều 11 và Điều 13 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, đồng thời thực hiện sửa chữa, khắc phục theo các đề xuất, kiến nghị nêu trong báo cáo thẩm tra, kết quả thẩm định (nếu có) trước khi tổ chức bàn giao.

4. Trường hợp công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi bàn giao có biểu hiện không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu thiết kế thì Bên tiếp nhận yêu cầu Chủ đầu

tư tổ chức kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (chi phí kiểm định do Chủ đầu tư chi trả).

5. Khuyến khích các Chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở mời Bên tiếp nhận tham gia quản lý, giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo sự đồng thuận trong công tác quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình từ giai đoạn xây dựng đến khi bàn giao, tiếp nhận, khai thác, vận hành, để tạo thuận lợi trong quá trình bàn giao, tiếp nhận, khai thác, vận hành.

6. Bên tiếp nhận có trách nhiệm tiếp nhận, tổ chức khai thác, sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Thời điểm thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (giao thông, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng công cộng, công viên, cây xanh sử dụng công cộng) được bàn giao đồng thời cho Bên tiếp nhận sau khi Chủ đầu tư kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Trường hợp bàn giao từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 36 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị thì phải đảm bảo việc đầu tư xây dựng tiếp các công trình còn lại của dự án không làm ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình hạ tầng kỹ thuật đã được bàn giao.

2. Các công trình cấp điện, cấp nước, hạ tầng thông tin, truyền thông (nếu có), Chủ đầu tư được phép bàn giao từng công trình trước hoặc sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng của dự án nếu được sự đồng ý của Bên tiếp nhận.

Điều 5. Hồ sơ, tài liệu để bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Danh mục hồ sơ bàn giao, tiếp nhận công trình thực hiện theo Phụ lục III kèm theo Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

2. Hồ sơ tài liệu bàn giao công trình được lập tối đa thành 03 (ba) bộ, Chủ đầu tư lưu trữ 01 (một) bộ và gửi 01 (một) bộ cho Bên tiếp nhận, 01 (một) bộ cho Bên chủ quản Bên tiếp nhận (nếu có).

Điều 6. Các bước thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án hoặc hoàn thành đầu tư xây dựng từng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Điều 4 Quy định này, Chủ đầu tư gửi văn bản đến Bên tiếp nhận (kèm theo Bảng mẫu thống kê công trình đã hoàn thành, đưa vào sử dụng theo hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Quy định này) đề nghị việc bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật để được xem xét, tổ chức kiểm tra, giải quyết theo quy định.

2. Bên tiếp nhận chủ trì thành lập Đoàn kiểm tra; xây dựng nội dung kiểm tra và tổ chức kiểm tra theo nội dung kiểm tra; yêu cầu thực hiện các nội dung đảm bảo theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

3. Sau khi xác định việc bàn giao, tiếp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật, Bên tiếp nhận có trách nhiệm ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức công trình hạ tầng kỹ thuật để quản lý, khai thác và bảo trì theo quy định.

Điều 7. Thành phần Đoàn kiểm tra và nội dung kiểm tra

1. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ đảm bảo các điều kiện để tổ chức kiểm tra, Bên tiếp nhận có trách nhiệm chủ trì tổ chức Đoàn kiểm tra để xem xét hồ sơ pháp lý và tiến hành khảo sát hiện trạng của công trình đề nghị được bàn giao, tiếp nhận.

2. Thành phần Đoàn kiểm tra

- a) Bên tiếp nhận là đơn vị chủ trì tổ chức kiểm tra.
- b) Bên tiếp nhận mời Sở Xây dựng và Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành theo lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật đề nghị bàn giao tham gia đoàn kiểm tra.
- c) Người đại diện pháp luật của Chủ đầu tư dự án.

3. Nội dung kiểm tra

Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, phương tiện cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi và phối hợp với Đoàn kiểm tra. Nội dung kiểm tra chủ yếu gồm:

- a) Kiểm tra sự tuân thủ các nội dung pháp lý của dự án theo quy định tại các thời điểm triển khai dự án.
- b) Kiểm tra sự phù hợp giữa hồ sơ chất lượng của công trình đề nghị được bàn giao, tiếp nhận so với thực tế.
- c) Kiểm tra một số nội dung cần thiết khác khi đoàn kiểm tra phát hiện và yêu cầu thực hiện.

Điều 8. Báo cáo, xử lý sau kiểm tra

1. Kết quả sau kiểm tra phải được đơn vị chủ trì lập thành Biên bản; Biên bản phải thể hiện rõ nội dung đạt và không đạt yêu cầu; nhận xét, kết luận và kiến nghị; đồng thời phải có đủ chữ ký các thành viên trong Đoàn kiểm tra.

2. Trường hợp kết quả kiểm tra đủ điều kiện tiếp nhận: Bên tiếp nhận có trách nhiệm ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức công trình.

3. Trường hợp kết quả kiểm tra không đạt yêu cầu để bàn giao, tiếp nhận: Đơn vị chủ trì có văn bản yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện theo các yêu cầu của Đoàn kiểm tra và xem xét tiếp nhận khi đạt yêu cầu; nếu Chủ đầu tư không thực hiện thì không tiếp nhận và có văn bản báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý từng trường hợp cụ thể.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của các bên đối với công trình hạ tầng kỹ thuật được bàn giao, tiếp nhận

1. Chủ đầu tư

a) Hoàn thành việc bàn giao hồ sơ quy định tại khoản 1, Điều 5 Quy định này cho Bên tiếp nhận trước thời điểm Bên tiếp nhận ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định tiếp nhận chính thức công trình.

b) Tất cả các công trình hạ tầng kỹ thuật chưa được bàn giao cho Bên tiếp nhận thì Chủ đầu tư phải tổ chức đầu tư, quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình.

c) Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, nếu phát hiện tình trạng hư hỏng phải kịp thời khắc phục và có văn bản báo cáo hoàn thành công tác bảo hành công trình.

d) Thực hiện theo các nội dung yêu cầu của Đoàn kiểm tra trong quá trình kiểm tra.

đ) Tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình xây dựng, hồ sơ bảo trì công trình; Tổ chức lập và phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình xây dựng, đảm bảo về trình tự thực hiện bảo trì công trình xây dựng trong thời gian chưa bàn giao cho Bên tiếp nhận.

2. Bên tiếp nhận

a) Có trách nhiệm tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật do Chủ đầu tư bàn giao. Sau đó trực tiếp quản lý hoặc đấu thầu, đặt hàng đơn vị có năng lực để trực tiếp quản lý khai thác, vận hành và triển khai thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì công trình xây dựng.

b) Xây dựng kế hoạch, bố trí vốn (hoặc kiến nghị bố trí vốn) định kỳ, hàng năm nhằm đảm bảo triển khai tốt công tác quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật được quyết định tiếp nhận.

Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Sở Xây dựng là đơn vị đầu mối: Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc tổ chức thực hiện bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn toàn tỉnh; hướng dẫn Bên tiếp nhận đối với các công trình chưa đảm bảo về hồ sơ pháp lý, quản lý chất lượng công trình; trường hợp vượt quá thẩm quyền sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo từng trường hợp cụ thể.

2. Các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành theo chức năng nhiệm vụ được phân công, phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành công trình, phối hợp với đơn vị chủ trì khi được đề nghị tham gia Đoàn kiểm tra.

3. Bên tiếp nhận là đơn vị chủ trì Đoàn kiểm tra theo quy định tại Điều 7 của Quy định này có trách nhiệm tổ chức bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn theo đúng Quy định này.

4. Chủ đầu tư: Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư trong việc cung cấp hồ sơ có liên quan đến dự án; phối hợp cùng Đoàn kiểm tra; thực hiện bảo hành, bảo trì và các nội dung theo yêu cầu của Quy định này.

Điều 11. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đã triển khai theo quy hoạch chi tiết nhưng chưa thực hiện đúng về trình tự đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở theo quy định tại thời điểm triển khai dự án có yêu cầu phải thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án, sẽ được xem xét xử lý vi phạm theo quy định pháp luật hiện hành trước khi hoàn tất các thủ tục đề nghị bàn giao, tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật về cho đơn vị quản lý.

2. Đối với những công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư đã được phê duyệt trước khi Quy định này có hiệu lực thì hành và đang trong giai đoạn thực hiện dự án chưa bàn giao thì việc thực hiện các bước tiếp theo của dự án phải tuân thủ Quy định này.

3. Các dự án đang thực hiện với nhiều hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, thì ngoài các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao trước ngày Quy định này có hiệu lực, các hạng mục công trình còn lại chưa bàn giao thì phải thực hiện theo Quy định này.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi chức năng và nhiệm vụ của mình có trách nhiệm: Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục, vận động các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện tốt các hoạt động liên quan đến việc quản

lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; cùng phối hợp thực hiện tốt nhiệm vụ của từng ngành, từng cấp trong từng lĩnh vực cụ thể của Quy định này.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý trực tiếp việc khai thác sử dụng, vận hành và bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo Quy định này có trách nhiệm phối hợp, tổ chức quản lý, vận hành bảo đảm thống nhất đồng bộ và có hiệu quả.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Xuân Ánh