

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý, bàn giao và tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, tỉnh Sóc Trăng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý, bàn giao và tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /-/-

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Hộp thư điện tử: soctp@soctrang.gov.vn;
- Công TTĐT tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, XD *ahz* (3b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lâm Hoàng Nghiệp

Lâm Hoàng Nghiệp



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý, bàn giao và tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật
của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**
(Kèm theo Quyết định số **07 /2023/QĐ-UBND** ngày **16** tháng **5** năm **2023** của Ủy
ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định về nguyên tắc, điều kiện, trách nhiệm giữa các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan trong việc quản lý, bàn giao và tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng gồm hệ thống các công trình: Giao thông, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng công cộng và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ cho nhà ở, khu đô thị.

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

3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến việc bàn giao, tiếp nhận không nêu tại Quy định này thực hiện theo hướng dẫn tại 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.

Điều 2. Các nguyên tắc chung

1. Việc bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo Điều 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

2. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ được bàn giao cho bên tiếp nhận khi công trình đã được chủ đầu tư và các bên liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng công trình tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật

về quản lý chất lượng công trình ở từng thời điểm xây dựng công trình, được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định pháp luật. Việc bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được thực hiện như sau:

a) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã qua sử dụng, trước khi thực hiện bàn giao phải tiến hành đánh giá chất lượng công trình hiện trạng và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết (có sự tham gia của bên tiếp nhận) trước khi thực hiện các thủ tục bàn giao cho bên tiếp nhận. Trường hợp có một số chỉ tiêu, thông số kỹ thuật chưa đảm bảo về chất lượng, chưa đáp ứng yêu cầu thiết kế được duyệt thì bên tiếp nhận được quyền yêu cầu chủ đầu tư giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có). Chi phí thực hiện việc đánh giá chất lượng do chủ đầu tư chi trả.

b) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được khởi công trước ngày Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng có hiệu lực thi hành nhưng đang trong quá trình thi công hoặc chưa nghiệm thu đưa vào sử dụng thì phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo phân cấp. Trường hợp không được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công (đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành đưa vào sử dụng trước khi Nghị định số 06/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì thực hiện kiểm tra theo các nội dung quy định tại Khoản 4 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP trước khi thực hiện các thủ tục bàn giao cho bên tiếp nhận.

3. Việc bàn giao có thể thực hiện đối với toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc một phần của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. Trường hợp bàn giao một phần thì phải đảm bảo các điều kiện:

a) Đảm bảo việc kết nối đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

b) Phạm vi bàn giao phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để bán theo quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt. Trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích cộng đồng như công viên cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục, thể thao,... theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo quyết định, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải hoàn thành việc đầu tư theo đúng các nội dung đã được phê duyệt.

c) Đảm bảo việc đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án không ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH BÀN GIAO, TIẾP NHẬN HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 3. Điều kiện thực hiện bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Đảm bảo thực hiện tuân thủ các nội dung được quy định tại Điều 2 Quy định này.

2. Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

3. Kết thúc thời gian bảo hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng giữa chủ đầu tư và các bên liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng công trình; đảm bảo cung cấp các dịch vụ đô thị thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực ngoài phạm vi dự án.

Điều 4. Hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Hồ sơ bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện đầy đủ các nội dung theo danh mục hồ sơ hoàn thành công trình ở từng thời điểm hoàn thành công trình. Trường hợp hồ sơ hoàn thành công trình chưa đầy đủ theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, giải trình và tổ chức lập lại bản vẽ hoàn công theo kích thước, thông số thực tế của công trình hiện trạng.

2. Hồ sơ gửi về bên tiếp nhận để kiểm tra, tiến hành khảo sát hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được đề nghị bàn giao. Trường hợp chưa đủ điều kiện bàn giao, chủ đầu tư phải giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có) và hoàn chỉnh lại hồ sơ gửi bên tiếp nhận để được xem xét, giải quyết.

Điều 5. Trình tự thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo thực hiện tuân thủ các nội dung được quy định tại Điều 2, Điều 3 Quy định này, chủ đầu tư gửi văn bản đề nghị bên tiếp nhận để được xem xét, giải quyết.

2. Bên tiếp nhận hồ sơ thông báo cho chủ đầu tư biết thời điểm thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Trường hợp đủ điều kiện để thực hiện bàn giao, tiếp nhận: Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến bàn giao ra thông báo chấp thuận tiếp nhận và ban hành Quyết định tiếp nhận.

4. Trường hợp chưa đủ điều kiện để thực hiện bàn giao, tiếp nhận: Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến bàn giao ra thông báo không chấp thuận tiếp nhận, trong đó nêu rõ các nội dung tồn tại cần được khắc phục. Tiếp tục xem xét tiếp nhận khi chủ đầu tư đã khắc phục các tồn tại và đảm bảo đủ điều kiện bàn giao, tiếp nhận theo quy định.

5. Đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì bên tiếp nhận sẽ do Sở Xây dựng đề xuất,

tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giao bên tiếp nhận đối với từng trường hợp cụ thể.

6. Bên tiếp nhận được quyền từ chối tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ các nội dung được nêu tại Điều 3 và Điều 4 Quy định này.

7. Việc bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải được lập thành biên bản theo quy định.

Điều 6. Bảo hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi được bàn giao cho bên tiếp nhận

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cho bên tiếp nhận theo thời hạn thỏa thuận nhưng phải đảm bảo tối thiểu 12 tháng. Hình thức bảo hành sẽ được chủ đầu tư và bên tiếp nhận thỏa thuận theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn và hình thức bảo hành được nêu cụ thể trong nội dung Quyết định tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và được tính từ thời điểm bên tiếp nhận ban hành Quyết định.

3. Trong suốt thời gian bảo hành, chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả các chi phí cho công tác quản lý, vận hành và bảo trì hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng vận hành của các công trình đã được bàn giao. Trường hợp phát hiện dấu hiệu chưa đảm bảo chất lượng, chưa đáp ứng được yêu cầu vận hành, khai thác theo thiết kế trong giai đoạn này thì thời hạn bảo hành có thể được xem xét kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa chủ đầu tư và bên tiếp nhận.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các bên liên quan đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bàn giao, tiếp nhận

1. Chủ đầu tư

a) Tổ chức nghiệm thu hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với các bên tham gia thi công xây dựng theo quy định.

b) Lập thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng theo mẫu quy định tại Phụ lục V Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, gửi cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình và cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo phân cấp.

c) Mời các đơn vị cấp nước, cấp điện và cung cấp dịch vụ thông tin, viễn thông tham gia kiểm tra công tác nghiệm thu trong suốt quá trình thi công xây dựng cho đến khi hoàn thành công trình trong trường hợp dự án được duyệt đã xác định bên tiếp nhận là các đơn vị cấp nước, cấp điện và cung cấp dịch vụ thông tin, viễn thông.

d) Quản lý, vận hành và bảo trì hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chưa bàn giao cho bên tiếp nhận. Trong thời gian chưa bàn giao, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức khai thác, cung cấp các dịch vụ đô thị cho người dân đến ở theo mục tiêu ban đầu của dự án.

đ) Chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với công tác quản lý chất lượng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

e) Thực hiện các nội dung theo yêu cầu của bên tiếp nhận và các công việc khác theo quy định của pháp luật có liên quan; được quyền giải trình đối với những nội dung theo yêu cầu của bên tiếp nhận.

g) Thực hiện bảo hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Điều 6 Quy định này.

h) Tổ chức lập, lưu trữ hồ sơ hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Là bên tiếp nhận đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng công cộng và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn được giao quản lý. Trường hợp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

b) Thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo phân cấp đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn được giao quản lý từ khi khởi công xây dựng đến khi hoàn thành công trình theo quy định.

c) Ban hành Quyết định tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đảm bảo đủ điều kiện bàn giao, tiếp nhận.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc thực hiện bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh.

b) Là đầu mối tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét xử lý đối với các trường hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tuyên truyền, phổ biến quy định này đến các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn được giao quản lý.

b) Kịp thời báo cáo Sở Xây dựng trong trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Trực tiếp quản lý hoặc tổ chức lựa chọn đơn vị có năng lực để quản lý khai thác, sử dụng công trình theo đúng công năng, bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Xây dựng kế hoạch, bố trí vốn (hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền bố trí vốn) định kỳ, hàng năm nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác quản lý, vận hành, bảo trì công trình đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã được tiếp nhận.

3. Các Sở, ban ngành tỉnh và đơn vị liên quan (nếu có) phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Xây dựng trong việc bàn giao, tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các Sở, ban ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý, bàn giao và tiếp nhận hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.