

## QUY ĐỊNH

### Chuyển giao, tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, điểm dân cư sau đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương

(Kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND ngày tháng 11 năm 2022  
của UBND tỉnh Hải Dương)

## 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 chuyển giao, các bước thực hiện việc chuyển giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, điểm dân cư (gọi chung là khu dân cư, đô thị) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Quy định này áp dụng đối với cơ quan, đơn vị, tổ chức tham gia công tác chuyển giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, đô thị được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

#### Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Bên chuyển giao: Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Bên tiếp nhận: UBND huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện); các đơn vị, tổ chức được cấp có thẩm quyền phân công tiếp nhận, khai thác, quản lý và sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị; đơn vị có thẩm quyền quản lý được giao trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, đô thị: bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của dự án khu dân cư, đô thị.

#### Điều 3. Các nguyên tắc chung

1. Các khu dân cư, đô thị, đã tổ chức thi công hoàn thành toàn bộ hoặc thi công hoàn thành từng phần theo giai đoạn được cơ quan có thẩm quyền chấp

thuận kết quả kiểm tra nghiệm thu và hết thời gian thực hiện dự án hoặc thời gian đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư), đồng thời được chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình theo đúng quy định bảo đảm điều kiện đưa vào vận hành, khai thác; các bên được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Quy định này tổ chức thực hiện chuyển giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

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

3. Đối với dự án thành phần hoặc khu vực dự án không ảnh hưởng đến việc kết nối với các hạng mục khác, đã đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như: đường giao thông, cấp - thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh ven đường và cây xanh tập trung... được phép chuyển giao, tiếp nhận từng hạng mục theo dự án thành phần hoặc khu vực dự án sau khi được Chủ tịch UBND tỉnh cho phép nhưng phải đảm bảo tính đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết trong dự án được duyệt; 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 chuyển giao.

4. Dự án đầu tư có nhiều hạng mục công trình hạ tầng được chuyển giao cho các bên tiếp nhận khác nhau thì việc phân chia các hạng mục công trình hoặc các gói thầu của dự án đầu tư phải đảm bảo sự thuận tiện và thống nhất việc chuyển giao cho các Bên tiếp nhận.

5. Công trình hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, đô thị đã qua sử dụng, Bên chuyển giao phải hoàn thành công tác bảo trì cần thiết và phối hợp với Bên tiếp nhận tổ chức đánh giá chất lượng, giá trị còn lại của công trình trước khi chuyển giao.

6. Công trình hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, đô thị trước khi chuyển giao có chất lượng xuống cấp không đảm bảo về chất lượng theo yêu cầu thiết kế thì Bên tiếp nhận yêu cầu Bên chuyển giao tổ chức thực hiện công tác kiểm định chất lượng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và khắc phục các tồn tại được nêu tại kết quả kiểm định đảm bảo chất lượng theo hồ sơ thiết kế trước khi chuyển giao.

7. Trong quá trình xây dựng Phương án lựa chọn Chủ đầu tư, tổ chức lập đề xuất dự án cần quy định trách nhiệm quản lý, khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn hoạt động của dự án như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư, đô thị có quy mô từ 20ha trở lên được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đơn vị trúng thầu có trách nhiệm quản lý, khai thác, vận hành. Trường hợp Đơn vị trúng thầu không đủ năng lực để quản lý thì bàn giao cho các đơn vị có đủ điều kiện, năng lực theo quy định của pháp luật, tiếp nhận, quản lý, khai thác.

b) Các dự án còn lại khuyến khích Chủ đầu tư thực hiện quản lý, khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn hoạt động của dự án.

8. Trường hợp trong hồ sơ trình cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư chưa xác định cụ thể đối tượng thụ hưởng tài sản công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành thì áp dụng các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành liên quan để xác định đối tượng thụ hưởng và báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận theo nguyên tắc:

a) Các hạng mục: đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, công trình xử lý nước thải, xử lý chất thải, công viên, cây xanh, điện chiếu sáng...: do UBND cấp huyện là Bên tiếp nhận và UBND cấp huyện giao cho đơn vị có chức năng thực hiện quản lý, vận hành. Trường hợp công trình, dự án nằm trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì Chủ tịch UBND tỉnh quyết định Bên tiếp nhận.

b) Hạng mục cấp nước do Công ty cổ phần kinh doanh nước sạch Hải Dương hoặc đơn vị cấp nước tại khu vực dự án là Bên tiếp nhận;

c) Các hạng mục đường dây trung, hạ thế; trạm biến áp và cấp điện sinh hoạt do các đơn vị có đủ năng lực theo quy định của pháp luật là Bên tiếp nhận;

d) Hạng mục thông tin do các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn tỉnh là Bên tiếp nhận.

đ) Các hạng mục kênh, mương thủy lợi (nếu có) bên tiếp nhận là cơ quan quản lý chuyên ngành theo phân cấp quản lý.

9. Bên tiếp nhận báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Xây dựng về công tác tiếp nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật chậm nhất 15 ngày sau khi hoàn thành tiếp nhận.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 4. Quyền và trách nhiệm của Bên chuyển giao**

1. Tất cả các hạng mục công trình thuộc dự án khi chưa được chuyển giao cho Bên tiếp nhận thì Bên chuyển giao phải có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo quy định pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình cho đến khi hoàn thành việc chuyển giao.

2. Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, nếu phát hiện tình trạng hư hỏng phải kịp thời khắc phục và báo cáo hoàn thành công tác bảo hành. Đồng thời thực hiện các nội dung về bàn giao, bảo hành, bảo trì được quy định tại Điều 11 Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 15/7/2017 của UBND tỉnh.

3. Tổ chức lập và phê duyệt quy trình kế hoạch bảo trì công trình xây dựng, hồ sơ bảo trì công trình và đảm bảo về trình tự thực hiện; chuyển giao quy trình công nghệ, vận hành (nếu có);

4. Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị cung cấp dịch vụ hạ tầng đô thị như: cấp điện, nước, chiếu sáng, công viên, cây xanh và các công trình hạ tầng khác có liên quan để thực hiện xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của dự án được duyệt; tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, thiết kế công trình được phê duyệt; quản lý và bảo trì hệ thống hạ tầng của dự án trước khi chuyển giao;

5. Bên chuyển giao phải lập kế hoạch thực hiện việc chuyển giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị ở và công trình khác (nếu có); đồng thời chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật có liên quan;

6. Hoàn thành việc chuyển giao hồ sơ và chuyển giao công trình tại hiện trường cho Bên tiếp nhận trước thời điểm Bên tiếp nhận ban hành Quyết định tiếp nhận hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định tiếp nhận công trình.

### **Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Bên tiếp nhận**

1. Tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị được chuyển giao. Sau đó, giao cơ quan, đơn vị chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý khai thác, vận hành, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị theo quy định;

2. Xây dựng kế hoạch và kinh phí bảo trì, bố trí vốn (hoặc kiến nghị bố trí vốn) định kỳ hằng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhằm đảm bảo tốt công tác quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị được tiếp nhận;

3. Đối với hạng mục cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc: Đơn vị cung cấp, kinh doanh dịch vụ có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từ Bên chuyển giao và trực tiếp quản lý, khai thác, vận hành, thực hiện bảo trì theo quy định.

4. Đối với công trình đường giao thông, thoát nước, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh, xử lý nước thải...:

Trường hợp đơn vị tiếp nhận là UBND cấp huyện: sau khi tiếp nhận từ Bên chuyển giao, UBND cấp huyện có trách nhiệm xây dựng kế hoạch và kinh phí

bảo trì, bố trí vốn (hoặc kiến nghị bố trí vốn) định kỳ hằng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhằm đảm bảo tốt công tác quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì. Chủ trì tổ chức lựa chọn đơn vị trực tiếp quản lý vận hành đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị được tiếp nhận.

### **Điều 6. Kiểm tra trước khi chuyển giao và tiếp nhận**

1. Sau khi công trình hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu, Chủ đầu tư (Bên chuyển giao) có văn bản đến Bên tiếp nhận đề nghị chuyển giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật để được xem xét, tổ chức kiểm tra, giải quyết theo quy định.

2. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ đảm bảo các điều kiện, Bên tiếp nhận thành lập Đoàn kiểm tra và chủ trì tổ chức kiểm tra bao gồm các thành phần: các Sở, Ban, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan; người đại diện pháp luật của Bên chuyển giao.

3. Nội dung kiểm tra:

a) Kiểm tra số lượng, sự hoạt động bình thường của các hạng mục công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu.

b) Kiểm tra sự đầy đủ của bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình (nếu có)

### **Điều 7. 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.

2. Trường hợp kết quả kiểm tra đủ điều kiện tiếp nhận: Bên tiếp nhận có trách nhiệm ban hành Quyết định tiếp nhận hoặc báo cáo 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 chuyển giao, tiếp nhận: Đơn vị chủ trì có văn bản yêu cầu Bên chuyển giao thực hiện theo các yêu cầu của Đoàn kiểm tra và xem xét tiếp nhận khi đạt yêu cầu; nếu Bên chuyển giao 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.

### **Điều 8. Xác định giá trị tài sản của công trình hạ tầng kỹ thuật khi chuyển giao**

1. Khi thực hiện công tác chuyển giao cho Bên tiếp nhận thì ngoài các yêu cầu đảm bảo kỹ thuật, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, Bên chuyển giao cần phải tính toán, xác định giá trị tài sản tại thời điểm chuyển giao (sau khi giảm trừ giá trị hao mòn tài sản theo thời gian sử dụng) theo quy định.

2. Việc điều chuyển tài sản là công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo các quy định về chuyển giao tài sản quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017; Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ, Thông tư 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính và các quy định khác có liên quan.

**Điều 9. Hồ sơ, tài liệu để chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị**

1. Sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, thiết lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ bảo trì, bảo hành công trình, Bên chuyển giao có trách nhiệm làm thủ tục chuyển giao hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, đô thị cho Bên tiếp nhận theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn công công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Hồ sơ chuyển giao công trình theo Danh mục hồ sơ tại Phụ lục IX Ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình (nếu có).

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10. Trách nhiệm của các Sở ngành và Đơn vị liên quan**

1. Sở Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này; hướng dẫn UBND cấp huyện trong việc kiểm tra công tác nghiệm thu, chuyển giao công trình, quản lý chất lượng công trình; trường hợp vượt quá thẩm quyền báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể.

2. Sở Tài chính: Định kỳ có trách nhiệm bố trí trong định mức chi thường xuyên kinh phí quản lý vận hành, duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành bàn giao, quản lý trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời chủ trì thực hiện rà soát quyết toán nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư, tham mưu báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

3. 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.

4. UBND cấp huyện:

a) Ban hành quy chế quản lý, vận hành, bảo trì sau khi tiếp nhận bàn giao.

b) Tổ chức lựa chọn đơn vị trực tiếp quản lý vận hành đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, đô thị. Đơn vị được giao quản lý, vận hành có trách nhiệm xây dựng, đề xuất kế hoạch bảo trì công trình do mình tiếp nhận để UBND cấp huyện làm cơ sở bố trí vốn (hoặc kiến nghị bố trí vốn).

c) Hàng năm xây dựng kế hoạch ngân sách phục vụ công tác quản lý, bảo trì các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và kiểm tra giám sát việc thực hiện.

5. Đơn vị cấp điện, cấp nước, viễn thông và các đơn vị có liên quan, tổ chức tiếp nhận, khai thác, sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì công trình.

6. 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 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.

### **Điều 11. Điều khoản thi hành**

1. 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 thi hành và đang trong giai đoạn thực hiện dự án chưa chuyển giao thì việc thực hiện các bước tiếp theo của dự án phải tuân thủ Quy định này.

2. 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 chuyển giao trước ngày Quy định này có hiệu lực, các hạng mục công trình còn lại chưa chuyển giao thì phải thực hiện theo Quy định này.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu có khó khăn vướng mắc, tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết./.