

Số: /2025/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật
của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP 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 43/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cấp nước sạch;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 02/2024/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển giao công trình điện lực là tài sản công sang tập đoàn Điện lực Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định bàn giao và tiếp

nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2025.

2. Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bình Định hết hiệu lực thi hành kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TTTU, TT HĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh, UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐ+CV VP UBND tỉnh;
- TT PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Hữu Quế

QUY ĐỊNH

Bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định về 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 dân cư được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai, gồm: Hệ thống giao thông; cấp nước; thoát nước; xử lý nước thải; chiếu sáng công cộng; cây xanh sử dụng công cộng; cấp điện; hạ tầng thông tin (nếu có).

2. Quy định này áp dụng đối với cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia công tác bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

3. Các nội dung không quy định tại Quy định này thực hiện theo hướng dẫn tại các quy định của pháp luật 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 đó.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bên bàn giao: Là chủ đầu tư các dự án khu đô thị, khu dân cư.

2. Bên tiếp nhận: Là các cơ quan, đơn vị, tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền tiếp nhận, khai thác, quản lý và sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

3. Chủ đầu tư xây dựng (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư): Là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.

Điều 3. Nguyên tắc bàn giao, tiếp nhận quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư

1. Việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư được thực hiện sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành và được nhà thầu bàn giao cho Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 và các quy định khác có liên quan.

2. Chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư đã hoàn thành các thủ tục nghiệm thu theo quy định về quản lý chất lượng công trình.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật trong các dự án khu đô thị, khu dân cư cho Bên tiếp nhận; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, tổ chức thực hiện bảo hành, bảo trì theo quy định, quản lý và bảo đảm chất lượng vận hành đối với các công trình chưa bàn giao; cung cấp dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao đối với phần hạ tầng chủ đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh. Chủ đầu tư có trách nhiệm khắc phục các tồn tại (nếu có) về: Hồ sơ pháp lý công trình, chất lượng công trình, chấp hành các hình thức xử lý vi phạm của cơ quan, người có thẩm quyền đến khi đạt yêu cầu trước khi bàn giao công trình hạ tầng trong dự án khu đô thị, khu dân cư.

4. Đối với dự án đầu tư có nhiều hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật được bàn 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 thuận lợi và thống nhất việc bàn giao cho các Bên tiếp nhận.

5. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

6. Trường hợp công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trước khi bàn giao có dấu hiệu không đảm bảo về chất lượng theo yêu cầu thiết kế thì Bên tiếp nhận được yêu cầu Chủ đầu tư 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 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và khắc phục các tồn tại được nêu tại kết quả kiểm định để đảm bảo chất lượng theo hồ sơ thiết kế trước khi bàn giao. Chi phí kiểm định do Chủ đầu tư tự chi trả.

7. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư đã hoàn thành nếu Chủ đầu tư không thực hiện đúng quy định về đầu tư, xây dựng thì Bên tiếp nhận có quyền báo cáo cấp quyết định đầu tư về việc từ chối tiếp nhận công trình. Trường hợp cấp quyết định đầu tư thống nhất đề nghị của Bên tiếp nhận thì Chủ đầu tư phải tự chịu trách nhiệm về quản lý, khai thác và bảo trì công trình cho đến khi đảm bảo các điều kiện bàn giao theo quy định.

8. Trường hợp tổ chức bàn giao từng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo việc đầu tư xây dựng tiếp các công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án không làm ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình hạ tầng kỹ thuật được bàn giao.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Bên tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư

1. Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) là Bên tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư được đầu tư xây dựng trên địa bàn mình quản lý (trừ các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này).

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư được đầu tư xây dựng nằm trên địa bàn từ 02 (hai) đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì Bên tiếp nhận sẽ do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

3. Đối với hệ thống cấp nước sạch của các dự án khu đô thị, khu dân cư thì Bên tiếp nhận được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 43/2022/NĐ-CP quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cấp nước sạch.

4. Sở Xây dựng là Bên tiếp nhận quản lý, vận hành hệ thống thoát nước, xử lý nước thải trên địa bàn các phường: Quy Nhơn, Quy Nhơn Đông, Quy Nhơn Tây, Quy Nhơn Nam, Quy Nhơn Bắc, Pleiku, Diên Hồng, Thống Nhất, An Phú, Hội Phú.

Điều 5. Thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận

1. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án hoặc hoàn thành đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư gửi văn bản đề nghị bàn giao đến Bên tiếp nhận để Bên tiếp nhận xem xét, kiểm tra, giải quyết theo quy định.

2. Bên tiếp nhận thông báo cho Chủ đầu tư biết thời điểm thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư.

3. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư đủ điều kiện tiếp nhận thì căn cứ theo thẩm quyền, 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư để quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì theo quy định.

4. Chủ đầu tư tổ chức lập 01 bộ hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì công trình theo quy định tại Phụ lục IX Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, bàn giao cho Bên tiếp nhận khi tổ chức bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng. Bên tiếp nhận có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ này trong suốt quá trình khai thác, sử dụng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm và quyền hạn của các bên liên quan trong việc bàn giao, tiếp nhận

1. Chủ đầu tư

a) Chủ đầu tư thông báo bằng văn bản về các thông tin chung, quy mô công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đề nghị bàn giao cho Bên tiếp nhận.

b) Tất cả các công trình khi chưa được bàn giao cho Bên tiếp nhận thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng, quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình. Trong thời gian chưa bàn giao, chủ đầu tư 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. Trường hợp cần thiết phải giao đất cho người dân xây dựng nhà ở khi chưa được bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Bên tiếp nhận và báo cáo cấp quyết định đầu tư về việc bàn giao tạm nhằm đảm bảo nhu cầu thiết yếu của người dân.

c) 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.

d) Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành thủ tục quyết toán các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư theo đúng quy định, để xác định giá trị bàn giao cho Bên tiếp nhận.

đ) Hoàn thành việc bàn giao hồ sơ và bàn giao công trình tại hiện trường theo quy định tại Điều 5 của Quy định này cho Bên tiếp nhận.

2. Bên tiếp nhận

a) Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư do Chủ đầu tư bàn giao. Tổ chức quản lý, vận hành và khai thác theo quy định.

b) Xây dựng kế hoạch, bố trí vốn (hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền bố trí vốn) định kỳ hằng năm nhằm đảm bảo tốt công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với các dự án, các hạng mục của dự án hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng khu đô thị, khu dân cư được tiếp nhận.

c) Bên tiếp nhận có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng sử dụng; đồng thời thực hiện bảo trì công trình theo quy định.

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi Quy định này có hiệu lực thi hành và đang trong giai đoạn thực hiện dự án, chưa được bàn giao thì thực hiện bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quy định này.

2. Đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư đang thực hiện với nhiều công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, trong đó có công trình, hạng mục công trình đã thực hiện bàn giao thì các hạng mục công trình chưa bàn giao phải thực hiện theo Quy định này.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này trên địa bàn tỉnh; hướng dẫn Bên tiếp nhận xử lý đối với các dự án chưa đảm bảo về hồ sơ pháp lý, quản lý chất lượng công trình; trường hợp vượt quá thẩm quyền thì chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành theo chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp (Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường) tham gia phối hợp cùng với Bên tiếp nhận trong việc bàn giao, tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khi được yêu cầu.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành khai thác và bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo thống nhất đồng bộ và có hiệu quả theo Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo công tác bàn giao và tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư theo định kỳ hằng năm (trước ngày 10/12) về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh. 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 hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.