

Số /SXD-QLHĐXD&HTKT

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2021

V/v hướng dẫn quy trình, trình tự thủ tục quản lý chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- UBND các huyện, thành phố PR-TC;
- Ban QLDA ĐTXD các công trình DD&CN;
- Các chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 345/TB-VPUB ngày 30/12/2020, trong đó giao Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể quy trình, trình tự thủ tục quản lý chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

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

Căn cứ Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Ninh Thuận Ban hành quy chế phối hợp quản lý thực hiện dự án đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 512/QĐ-SXD ngày 23/02/2021 của Sở Xây dựng Ninh Thuận Ban hành Quy trình kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng công trình;

Căn cứ theo các quy định trên, Sở Xây dựng hướng dẫn quy trình, trình tự thủ tục quản lý chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh như sau:

1. Về trình tự thực hiện công tác nghiệm thu công việc, nghiệm thu giai đoạn thi công hoặc bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng

Thực hiện theo quy định Khoản 1 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014; Điều 21, Điều 22, Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định việc nghiệm thu công trình xây dựng gồm nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công, nghiệm thu các giai đoạn chuyển bước

thi công, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác sử dụng.

2. Quy định trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng và trách nhiệm về chất lượng sản phẩm của tổ chức, cá nhân

- Khoản 3 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 quy định "*Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng; tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng*".

- Điều 12, 13, 14, 15 và 20 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định cụ thể trách nhiệm của các nhà thầu (thiết kế, thi công, giám sát, cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình), chủ đầu tư (gồm cả Ban QLDA của chủ đầu tư), *chịu trách nhiệm về chất lượng các công việc do mình thực hiện*.

- Theo quy định tại Khoản 7 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ: "*Việc kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này không làm giảm trách nhiệm của Chủ đầu tư về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và trách nhiệm của các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng về chất lượng công trình xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật*".

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có chuyên gia, chủ đầu tư có *trách nhiệm mời bên nhận chuyển giao theo quy định (UBND các huyện, thành phố, Công ty CP Điện lực Ninh Thuận, đơn vị quản lý cấp nước trên địa bàn của dự án) tham gia quản lý chất lượng, giám sát và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng* theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 36 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ.

3. Điều kiện hoàn thành công trình đưa vào khai thác sử dụng

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014; khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào sử dụng gồm:

- Công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu theo quy định.
- Phải được Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư theo quy định.

4. Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng

Quy trình kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng công trình được thực hiện tại Quyết định số 512/QĐ-SXD ngày 23/02/2021 của Sở Xây dựng Ninh Thuận Ban hành Quy trình kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng công trình.

a. Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công.

- Chủ đầu tư phải gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng công trình đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc theo quy định khoản 39 Điều 1 Luật số

62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 để được theo dõi, lựa chọn thời điểm tổ chức kiểm tra khi công trình kết thúc các giai đoạn thi công quan trọng (trong quá trình thi công xây dựng), mẫu thông báo khởi công thực hiện theo Phụ lục V của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Trước khi khởi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công tổ chức lập, trình Chủ đầu tư chấp thuận Kế hoạch tổng hợp về an toàn lao động theo quy định điểm đ khoản 3 Điều 13 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ. Nội dung cơ bản của Kế hoạch tổng hợp về an toàn theo quy định tại Phụ lục III của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ. Công tác quản lý an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng công trình phải được Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn về xây dựng) kiểm tra định kỳ, đột xuất hoặc phối hợp kiểm tra đồng thời với kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Trong quá trình thi công chủ đầu tư phải tăng cường công tác quản lý chất lượng công trình như: tình hình triển khai thực hiện dự án, tiến độ thực hiện, công tác an toàn lao động trong quá trình thi công, những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi công phải báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình,...tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

b. Kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng.

- Trước 10 ngày so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ đề nghị kiểm tra nghiệm thu theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ đến cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình làm cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình ban hành kế hoạch kiểm tra, tổ chức kiểm tra và thông báo kết quả kiểm tra cho chủ đầu tư, để Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm tra các nội dung được quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Sau khi nhận được thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, rà soát và tổ chức khắc phục các tồn tại (nếu có), tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định; gửi biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng và báo cáo về việc khắc phục các tồn tại (nếu có) đến cơ quan chuyên môn về xây dựng;

- Căn cứ vào biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng và báo cáo về việc khắc phục các tồn tại (nếu có) của chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của

chủ đầu tư theo quy định tại Phụ lục VII Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

5. Việc chuyển giao, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chuyển giao quản lý hành chính:

a. Chuyển giao, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Sau khi công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn thành *đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng, hoàn thành quyết toán đầu tư xây dựng công trình và hoàn thành thủ tục để công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật*, chủ đầu tư có trách nhiệm mời bên nhận chuyển giao theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 11 Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Ninh Thuận tiếp nhận chuyển giao công trình (kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán công trình) theo quy định. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành theo quy định.

- UBND các huyện, thành phố, Công ty CP Điện lực Ninh Thuận, đơn vị quản lý cấp nước có trách nhiệm tiếp nhận, quản lý vận hành khai thác các công trình trên địa bàn quản lý của đơn vị do chủ đầu tư bàn giao.

- Việc chuyển giao các hạng mục công trình phải lập thành biên bản chuyển giao theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 124 Luật Xây dựng năm 2014 giữa chủ đầu tư với cơ quan là chủ quản lý sử dụng công trình.

- Sau khi tiếp nhận chuyển giao, các Chủ quản lý sử dụng công trình phải thực hiện các nội dung sau:

+ Tổ chức quản lý, bảo vệ, vận hành khai thác và bảo trì đảm bảo an toàn, thông suốt và hiệu quả công trình;

+ Tổ chức lập hồ sơ quản lý công trình;

+ Lập hồ sơ tài sản công trình;

- Trong thời gian bảo hành công trình, khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình các Chủ quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm thông báo Chủ đầu tư thực hiện bảo hành theo quy định.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

b. Chuyển giao quản lý hành chính:

Thực hiện theo quy định Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ; khoản 2 Điều 11 Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Ninh Thuận, cụ thể:

- Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương (UBND các huyện và thành phố) lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, gửi Sở Nội vụ thẩm định, để làm cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Sở Nội vụ chủ trì cùng UBND các huyện và thành phố chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của chính quyền, địa phương.

- Thời hạn chuyển giao không chậm quá 3 tháng kể từ khi chủ đầu tư kết thúc dự án cũng như hoàn thành các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

- Đơn vị quản lý hành chính phải thông báo trụ sở làm việc và tổ chức bộ máy phù hợp với quy mô quản lý được chuyển giao để thực hiện quản lý hành chính bảo đảm quyền lợi của dân cư đến ở.

Trên đây là hướng dẫn quy trình, trình tự thủ tục quản lý chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh. Trong quá trình triển khai nếu có vướng mắc liên hệ phòng Quản lý Hoạt động xây dựng và Hạ tầng kỹ thuật – Sở Xây dựng để được hỗ trợ, hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh (báo cáo);
 - Lưu VT, QLQHKT&NƠ;
QLHĐXD&HTKT.
- NBB**

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Ngọc Tiến