

Bàn giao công trình xây dựng - Nguyên tắc cơ bản

Hand over of building - Basic principles

1. Quy định chung

1.1. Tiêu chuẩn này quy định nguyên tắc, nội dung và trình tự tiến hành công tác bàn giao công trình xây dựng đã hoàn thành xây lắp đưa vào sử dụng.

Đối với công trình do tổ chức xây dựng trong nước liên doanh với nước ngoài xây lắp (hoặc do tổ chức nước ngoài xây lắp) khi áp dụng tiêu chuẩn này nếu cần có quy định bổ sung cho phù hợp thì chủ đầu tư làm văn bản đề nghị Bộ trưởng Bộ xây dựng quyết định.

1.2. Bàn giao công trình là bên nhận thầu xây lắp giao toàn bộ công trình hoặc từng tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ đã xây lắp cho bên giao thầu sử dụng và bảo quản.

Công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ đã hoàn thành xây lắp để bàn giao đưa vào sử dụng là tập hợp tất cả các hạng mục, bộ phận hoặc công đoạn đồng bộ theo đúng bản vẽ thiết kế được duyệt phù hợp đầy đủ công năng, công suất thiết kế.

Chỉ được phép bàn giao công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ sau khi đã tiến hành xong công tác nghiệm thu kỹ thuật theo tiêu chuẩn "nghiệm thu các công trình xây dựng" (TCVN 4091 :1985) và đã sửa chữa xong các tồn tại ghi trong biên bản nghiệm thu.

1.3. Các hình thức bàn giao toàn bộ công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ phải được ghi trong Hợp đồng kinh tế, phù hợp với các quy chế giao nhận thầu xây dựng hiệu hành của Nhà nước và những quy định của thiết kế.

Trong mọi trường hợp chủ đầu tư chỉ nhận bàn giao từ Tổng thầu xây dựng hoặc từ tổ chức nhận thầu trực tiếp. Các tổ chức nhận thầu lại có trách nhiệm bàn giao phần công trình mình phụ trách đã xây lắp xong cho tổ chức nhận thầu trực tiếp hay tổng thầu và tham gia trong việc bàn giao cho chủ đầu tư.

1.4. Thời hạn bàn giao công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ do chủ đầu tư thỏa thuận với phía nhận thầu theo tổng tiến độ quy định.

1.5. Trường hợp trong một công trình có một số hạng mục dây chuyền công nghệ đã xây lắp xong và đã được nghiệm thu kỹ thuật, việc sử dụng chúng không ảnh hưởng đến các hạng mục công trình khác và an toàn công trình, nếu chủ đầu tư có nhu cầu đưa vào sử dụng sớm có thể đề nghị tổ chức nhận thầu xây lắp bàn giao đưa vào sử dụng cục bộ từng phần nhưng phải được tổ chức thiết kế đồng ý.

Trong thời gian sử dụng từng phần nếu có những hư hỏng, các bên hữu quan cùng nhau xác định trách nhiệm và sửa chữa hoàn thiện trước thời hạn bàn giao toàn bộ công trình.

2. Nội dung công tác bàn giao công trình

2.1. Sau khi công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ được nghiệm thu kỹ thuật, chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức bàn giao. Thành phần tham gia bàn giao gồm có:

- Đại diện tổ chức đầu tư (bên A) chủ trì.

- Đại diện tổ chức nhận thầu xây lắp (bên B).
- Đại diện tổ chức nhận thầu thiết kế.
- Đại diện các tổ chức nhận thầu phụ thiết kế, xây lắp.
- Đại diện tổ chức sử dụng công trình. Trường hợp các công trình hợp tác với nước ngoài xây dựng có tổ chức bàn giao giữa hai Nhà nước, thành phần tham gia bàn giao do Thủ tướng Chính phủ quy định.

2.2. Những công việc phải thực hiện trong bàn giao công trình:

- Thống nhất tiến độ bàn giao (theo từng hạng mục)
- Kiểm tra hồ sơ nghiệm thu kỹ thuật công trình, hạng mục công trình.
- Kiểm tra việc sửa chữa các tồn tại đã ghi trong phụ lục nghiệm thu kỹ thuật công trình. Những hư hỏng chưa được sửa chữa phải ấn định thời gian sửa chữa hoặc thống nhất dự toán kinh phí để chủ đầu tư sửa chữa;
- Thống kê các sai sót về chất lượng mới phát hiện trong quá trình kiểm tra bàn giao và quy trách nhiệm cho các bên hữu quan giải quyết;
- Lập biên bản bàn giao công trình hoặc tổ hợp hạng mục công trình đồng bộ (theo phụ lục).

2.3. Khi tiến hành bàn giao, bên giao thầu phải giao cho chủ đầu tư các tài liệu sau:

- Danh sách các cơ quan đã tham gia xây dựng công trình;
- Catalô và hướng dẫn vận hành các thiết bị đã lắp đặt;
- Biên bản vận hành thử thiết bị không tải, có tải, trong đó quy định chế độ vận hành.
- Bản vẽ hoàn thành công trình, hạng mục công trình;
- Các tài liệu có liên quan đến việc thay đổi thiết kế;
- Tài liệu nghiệm thu từng bộ phận, hạng mục công trình;
- Chứng chỉ chất lượng, tài liệu thí nghiệm, nhật ký công trình;
- Biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục công trình.
- Danh mục các thiết bị phụ tùng, vật tư dự trữ chưa lắp đặt hoặc sử dụng.

2.4. Chủ đầu tư có quyền sử dụng và chịu trách nhiệm bảo quản công trình hoặc các hạng mục công trình sau khi đã ký biên bản bàn giao.

2.5. Trường hợp một số hạng mục công trình, dây chuyền công nghệ sau khi xây lắp xong đã nghiệm thu kỹ thuật, bên nhận thầu được phép sử dụng để phục vụ thi công (theo quy định trong hợp đồng kinh tế) thì trước khi bàn giao, bên nhận thầu phải sửa chữa những hư hỏng trong quá trình sử dụng và bàn giao cho chủ đầu tư đúng thời gian quy định.

2.6. Đối với các công trình, hạng mục công trình bàn giao chậm so với thời gian quy định ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng của chủ đầu tư thì Hội nghị bàn giao phải kết luận trách nhiệm của các bên hữu quan theo các luật lệ hiện hành và được xử lý theo pháp lệnh hợp đồng kinh tế.

2.7. Trường hợp các công trình, hạng mục công trình đã đủ điều kiện bàn giao nhưng chủ đầu tư chưa thể nhận bàn giao theo quy định thì chủ đầu tư phải ký hợp đồng với bên nhận thầu để bảo vệ và bảo dưỡng công trình cho đến khi tiếp nhận bàn giao.

2.8. Sau khi bàn giao công trình, hạng mục công trình, tổ chức nhận thầu xây lắp phải giao lại cho chủ đầu tư các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ được cấp nhưng chưa sử dụng trong xây lắp.

- 2.9. Việc thoả thuận giữa chủ đầu tư và các bên nhận thầu về quyết toán công trình phải tiến hành đồng thời với việc bàn giao công trình.
- 2.10. Toàn bộ hồ sơ có liên quan đến thiết kế, thi công công trình, hạng mục công trình phải được thống kê bảo quản theo tiêu chuẩn "Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng -Quy tắc thống kê và bảo quản bản chính hồ sơ thiết kế xây dựng" (TCVN 3990 : 1985) và các quy định hiện hành về công tác lưu trữ của nhà nước.

3. Trách nhiệm, quyền hạn của các cơ quan có liên quan

3.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền hạn sau:

- Lập tiến độ bàn giao công trình;
- Tổ chức các cuộc họp bàn giao công trình;
- Nhận bàn giao công trình và toàn bộ hồ sơ có liên quan đến thiết kế, thi công công trình;
- Tiếp nhận vật tư, thiết bị kỹ thuật dự trữ đã cung cấp cho công trường nhưng chưa phải sử dụng;
- Chuẩn bị đầy đủ các điều kiện nhân vật lực để tiếp nhận đưa vào sử dụng và bảo quản công trình;
- Thống kê, bảo quản hồ sơ thiết kế, thi công công trình như quy định ở mục 2.10;
- Không nhận bàn giao công trình, hạng mục công trình khi có các bộ phận chưa nghiệm thu kỹ thuật hoặc bên nhận thầu chưa sửa chữa các tồn tại ghi trong biên bản nghiệm thu kỹ thuật;
- Khiếu nại với cấp trên của các tổ chức nhận thầu hoặc các cơ quan trọng tài kinh tế Nhà nước khi bên nhận thầu không đảm bảo thời hạn bàn giao hoặc không chịu sửa chữa các tồn tại đã phát hiện.

Chú thích:

Trường hợp chủ đầu tư có lập Ban quản lý công trình thì Ban quản lý công trình chịu trách nhiệm tổ chức việc bàn giao, cơ quan sẽ sử dụng chịu trách nhiệm tiếp nhận công trình.

3.2. Tổng thầu xây dựng hoặc tổ chức nhận thầu trực tiếp có trách nhiệm và quyền hạn:

- Bàn giao công trình, hạng mục công trình (kể cả các hạng mục công trình đã giao thầu lại) cùng với toàn bộ hồ sơ có liên quan như quy định ở điều 2.3 cho chủ đầu tư đúng thời hạn;
- Sửa chữa các tồn tại theo đúng tiến độ như đã ghi trong biên bản nghiệm thu kỹ thuật và biên bản bàn giao công trình;
- Bàn giao lại các vật tư, thiết bị dự trữ do chủ đầu tư cấp chưa sử dụng, trong đó những hư hỏng mất mát phải bồi thường.
- Bàn giao catalô và hướng dẫn vận hành các thiết bị đã lắp đặt;
- Làm quyết toán công trình;-Khiếu nại với các cơ quan giám định chất lượng hoặc trọng tài kinh tế về trường hợp công trình đã đảm bảo chất lượng nhưng chủ đầu tư không chấp nhận hoặc chủ đầu tư không tổ chức bàn giao đúng thời hạn quy định.

3.3. Trách nhiệm của tổ chức nhận thầu lại:

- Bàn giao công trình, hạng mục công trình đã nghiệm thu kỹ thuật và sửa chữa xong các tồn tại cho tổng thầu và tham gia với tổng thầu bàn giao các công trình, hạng mục công

trình đó cho chủ đầu tư.

- Bàn giao các hồ sơ thi công, các vật tư phụ tùng dự trữ chưa sử dụng; các catalô thiết bị đã lắp đặt cho tổng thầu;
- Sửa chữa các tồn tại về chất lượng công trình, hạng mục công trình theo đúng tiến độ đã ghi trong biên bản nghiệm thu kỹ thuật và biên bản bàn giao công trình.

3.4. Trách nhiệm và quyền hạn của tổ chức nhận thầu thiết kế:

- Tham gia trong thành phần bàn giao công trình
- Chịu kinh phí sửa chữa những phần việc hư hỏng do thiết kế gây ra;
- Không kí biên bản bàn giao công trình nếu thi công không đúng thiết kế;
- Đồng ý (hoặc không đồng ý) bàn giao tạm các hạng mục công trình, dây chuyền công nghệ để đưa vào sử dụng trước thời hạn bàn giao toàn bộ.

Phụ lục
CỘNG HÒA X. HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----... ..,
Ngày tháng năm

Biên bản bàn giao công trình hoàn thành

Tên công trình:
Phạm vi bàn giao:(toàn bộ hay bộ
phận).....
Địa điểm xây dựng:.....
Chủ đầu tư:
Cơ quan nhận thầu xây
lắp:.....
Cơ quan nhận thầu thiết kế:.....
Tổng dự toán:.....
Phân ra xây lắp:.....
Thiết bị:.....
XDCB khác:.....
Thời gian khởi công:.....

1. Thành phần tham gia bàn giao:.....
-Đại diện chủ đầu tư (họ tên, chức
vụ):.....
-Đại diện tổng thầu (họ tên, chức vụ):.....
và các tổ chức thầu phụ (họ tên, chức
vụ):.....
-Đại diện tổ chức thiết kế (họ tên, chức
vụ):.....
-Đại diện tổ chức sử dụng công trình (nếu
có):.....

2. Kết quả xem xét hồ sơ và hiện trạng công trình.
- Hồ sơ bàn giao công trình (theo danh mục điểm 2)
- Các hồ sơ thiếu (danh mục, lí do?)
- Các bộ phận công trình chưa được nghiệm thu (ghi rõ từng bộ phận)
- Các tồn tại đã phát hiện trong nghiệm thu:
Tổng số:
Đã sửa chữa:
Số còn lại (ghi từng bộ phận, lí do?)

3. Kết luận

- Chất lượng công trình (đánh giá theo kết quả nghiệm thu kỹ thuật và việc sửa chữa các tồn tại)
- Công trình được bàn giao đúng hoặc không đúng thời hạn (nêu lí do trách nhiệm).
- Thời hạn và trách nhiệm của các bên hữu quan trong việc sửa chữa các tồn tại mới phát hiện nếu có
- Thời hạn tiếp nhận công trình, hạng mục công trình
- Thời hạn bàn giao các vật tư thiết bị dự trữ chưa sử dụng và kí quyết toán công trình.

Đại diện Chủ đầu tư
(Kí tên, đóng dấu)

Đại diện tổ chức nhận thầu xây lắp
(Kí tên, đóng dấu)

Đại diện tổ chức thiết kế công trình
(Kí tên, đóng dấu)

Đại diện tổ chức sử dụng công trình
(Kí tên, đóng dấu)