

Số: 1442/HD-SXD

Thừa Thiên Huế, ngày 21 tháng 6 năm 2019

HƯỚNG DẪN

QUY ĐỊNH BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính Phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng và bảo trì công trình;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Qui định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về Quản lý chất lượng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;
- Căn cứ Thông tư số 03/2017/TT-BXD ngày 16/3/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chí phí bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Quyết định 61/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Ban hành quy định trách nhiệm quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Căn cứ Quyết định số 58/2016/QĐ-UBND ngày 15/12/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng Hướng dẫn Quy định bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Hướng dẫn Quy định bảo trì công trình xây dựng bao gồm: Xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với các công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình và áp dụng đối với

các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; nhà thầu xây dựng lắp đặt thiết bị, các nhà thầu tư vấn và người lao động tại công trường xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Hướng dẫn này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan tới quản lý, khai thác và sử dụng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế bao gồm: Công trình dân dụng và công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông, công trình thủy lợi, thủy điện, công trình viễn thông...

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. *Bảo trì công trình*: Là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong quá trình khai thác sử dụng.

Nội dung bảo trì công trình xây dựng có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc sau: Kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình nhưng không bao gồm các hoạt động làm thay đổi công năng, quy mô công trình.

2. *Quy trình bảo trì công trình*: Là tài liệu quy định về trình tự, nội dung và chỉ dẫn thực hiện các công việc bảo trì công trình xây dựng.

3. *Kiểm tra công trình*: Là việc xem xét bằng trực quan hoặc bằng thiết bị chuyên dụng để đánh giá hiện trạng công trình nhằm phát hiện các dấu hiệu hư hỏng của công trình.

4. *Quan trắc công trình*: Là sự quan sát, đo đạc các thông số kỹ thuật của công trình theo yêu cầu của thiết kế trong quá trình sử dụng.

5. *Bảo dưỡng công trình*: Là các hoạt động (theo dõi, chăm sóc, sửa chữa những hư hỏng nhỏ, duy tu thiết bị lắp đặt vào công trình) được tiến hành thường xuyên, định kỳ để duy trì công trình ở trạng thái khai thác, sử dụng bình thường và hạn chế phát sinh các hư hỏng công trình.

6. *Kiểm định chất lượng công trình*: Là việc kiểm tra và xác định chất lượng hoặc đánh giá sự phù hợp chất lượng của công trình so với yêu cầu của thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật thông qua việc xem xét hiện trạng công trình bằng trực quan kết hợp với phân tích, đánh giá các số liệu thử nghiệm công trình.

7. *Sửa chữa công trình*: Là việc khắc phục hư hỏng của công trình được phát hiện trong quá trình khai thác, sử dụng nhằm đảm bảo sự làm việc bình thường và an toàn của công trình.

8. *Tuổi thọ thiết kế*: Là thời gian sử dụng của công trình do người thiết kế tính toán trong quá trình thiết kế công trình và qui định ghi trong Quy trình bảo trì công trình.

9. *Chủ sở hữu công trình*: Là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

10. *Người quản lý, sử dụng công trình*: là chủ sở hữu trong trường hợp chủ sở hữu trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc là người được chủ sở hữu công trình ủy quyền quản lý, sử dụng công trình trong trường hợp chủ sở hữu không trực tiếp quản lý, sử dụng công trình.

Điều 3. Yêu cầu về bảo trì

1. Công trình và các bộ phận công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo trì tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015, phải được bảo trì theo các nội dung của Hướng dẫn này.

2. Quy trình bảo trì công trình được lập phù hợp với các bộ phận công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình, loại, cấp công trình và mục đích sử dụng của công trình. Nội dung phải đầy đủ theo Điều 38 của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015.

3. Việc bảo trì công trình phải đảm bảo an toàn về người và tài sản và đảm bảo tối đa sự vận hành liên tục và an toàn của công trình.

4. Cơ quan, đơn vị được giao quản lý sử dụng công trình phải có kế hoạch bảo trì công trình gồm: Công tác khảo sát hiện trạng, lập kế hoạch vốn, kiểm tra xác định mức độ và thời gian xuống cấp, đánh giá chất lượng công trình và thực hiện công việc sửa chữa công trình theo Quy trình bảo trì đã phê duyệt hoặc khi cần thiết.

Điều 4. Trình tự thực hiện công tác bảo trì

1. Lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình.

2. Lập kế hoạch và dự toán kinh phí bảo trì công trình.

3. Kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất.

4. Quan trắc, kiểm định an toàn chịu lực đối với các công trình có yêu cầu quan trắc, kiểm định an toàn chịu lực (theo phụ lục VI, VII thông tư 26/2016/TT-BXD).

5. Bảo dưỡng công trình.

6. Kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết.

7. Sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất.

8. Lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình.

Điều 5. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo trì công trình

Những tổ chức, cá nhân sau đây có trách nhiệm bảo trì công trình:

- a) Chủ sở hữu công trình;
- b) Người quản lý công trình hoặc người sử dụng công trình khi được chủ sở hữu ủy quyền (sau đây viết tắt là người được ủy quyền);
- c) Đối với công trình chưa xác định chủ sở hữu thì người đang khai thác, sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì;
- d) Trường hợp công trình có nhiều chủ sở hữu thì ngoài việc chịu trách nhiệm bảo trì phần công trình thuộc sở hữu riêng của mình, các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì cả phần công trình thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật có liên quan;
- e) Đối với công trình còn lại (trừ nhà ở) thì chủ sở hữu phần riêng của công trình có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình và đồng thời phải có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu chung của công trình. Việc phân định trách nhiệm bảo trì phần sở hữu chung của công trình phải được các chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền thỏa thuận cụ thể bằng văn bản hoặc trong hợp đồng mua bán, thuê mua tài sản;
- f) Người có trách nhiệm bảo trì công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự cố hay xuống cấp của công trình do không thực hiện bảo trì công trình theo các quy định hiện hành về bảo trì công trình;
- g) Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phải báo cáo về Sở Xây dựng trước ngày 10 tháng 12 hàng năm về việc thực hiện bảo trì công trình và sự an toàn của công trình đối với công trình từ cấp II trở lên và các công trình khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa.

Chương II

QUY TRÌNH BẢO TRÌ

Điều 6. Cấp bảo trì công trình xây dựng

Công việc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo các cấp bảo trì như sau:

1. Cấp duy tu, bảo dưỡng: Được tiến hành thường xuyên để đề phòng hư hỏng của từng chi tiết, bộ phận công trình.
2. Cấp sửa chữa nhỏ: Được tiến hành khi có hư hỏng ở một số chi tiết của bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của các chi tiết đó.
3. Cấp sửa chữa vừa: Được tiến hành khi có hư hỏng hoặc xuống cấp ở một số bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của các bộ phận công trình đó.

4. Cấp sửa chữa lớn: Được tiến hành khi có hư hỏng hoặc xuống cấp ở nhiều bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của công trình.

Điều 7. Lập quy trình bảo trì công trình

1. Trách nhiệm lập quy trình bảo trì công trình:

a) Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có trách nhiệm lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình, bộ phận công trình do mình thiết kế cùng với hồ sơ thiết kế;

b) Nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình có trách nhiệm lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì đối với thiết bị do mình cung cấp trước khi lắp đặt vào công trình;

c) Trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình không lập được quy trình bảo trì thì chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn khác có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật để lập quy trình bảo trì cho các đối tượng nêu tại điểm a hoặc điểm b khoản này và có trách nhiệm chi trả chi phí tư vấn.

2. Căn cứ lập quy trình bảo trì công trình:

a) Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình;

b) Quy trình bảo trì công trình của công trình tương tự, nếu có;

c) Chỉ dẫn của nhà sản xuất thiết bị;

d) Điều kiện tự nhiên nơi xây dựng công trình;

đ) Kinh nghiệm quản lý, sử dụng công trình và thiết bị được lắp đặt vào công trình;

e) Các quy định có liên quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quy trình bảo trì công trình được lập bảo đảm bao quát toàn bộ các bộ phận công trình, bao gồm các nội dung sau:

a) Các thông số kỹ thuật, công nghệ, xử lý kết quả quan trắc khi công trình có yêu cầu thực hiện quan trắc;

b) Quy định đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình;

c) Quy định nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình;

d) Quy định thời điểm, đối tượng và nội dung cần kiểm định định kỳ;

đ) Quy định thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ các thiết bị lắp đặt vào công trình;

e) Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp, quy định các điều kiện nhằm bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện bảo trì công trình;

g) Quy định về nội dung, thời gian đánh giá định kỳ đối với các công trình phải đánh giá an toàn trong quá trình khai thác sử dụng;

h) Xác định thời điểm, đối tượng và nội dung cần kiểm định định kỳ;

i) Quy định thời điểm, phương pháp, chu kỳ quan trắc đối với công trình có yêu cầu thực hiện quan trắc;

g) Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình.

4. Không bắt buộc phải lập quy trình bảo trì riêng cho từng công trình dân dụng cấp IV, nhà ở riêng lẻ và công trình tạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền của các công trình này vẫn phải thực hiện bảo trì công trình theo các quy định tại quy định này.

5. Trường hợp có tiêu chuẩn kỹ thuật về bảo trì hoặc có quy trình bảo trì của công trình tương tự phù hợp thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có thể quyết định sử dụng tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc quy trình đó cho công trình mà không cần lập quy trình bảo trì riêng.

Điều 8. Các nội dung có liên quan đến công tác xây dựng quy trình bảo trì công trình

Các quy định về thẩm định, phê duyệt quy trình bảo trì công trình; điều chỉnh quy trình bảo trì công trình; tài liệu phục vụ bảo trì công trình được quy định và thực hiện theo quy định tại Điều 38 của Nghị định 46/2015/NĐ-CP.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BẢO TRÌ

Điều 9. Kế hoạch bảo trì công trình

1. Kế hoạch bảo trì công trình được lập hằng năm trên cơ sở quy trình bảo trì được duyệt và hiện trạng công trình, bao gồm các nội dung sau:

a) Tên công việc thực hiện;

b) Thời gian thực hiện;

c) Phương thức thực hiện;

d) Chi phí thực hiện.

2. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm lập và phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình để làm căn cứ thực hiện bảo trì công trình. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định (nếu đủ điều kiện, năng lực) hoặc thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để lập, thẩm tra dự toán chi phí bảo trì công trình trước khi chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phê duyệt.

Đối với công trình có nhiều chủ sở hữu, các chủ sở hữu có trách nhiệm xem xét, thỏa thuận thống nhất bằng văn bản về kế hoạch bảo trì đối với phần sở hữu chung của công trình đồng thời ủy quyền cho chủ sở hữu công trình có phần sở hữu lớn nhất về diện tích được sở hữu phê duyệt kế hoạch bảo trì.

3. Kế hoạch bảo trì có thể được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thực hiện. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung kế hoạch bảo trì.

4. Việc sửa chữa công trình, thiết bị sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, tùy theo mức độ chi phí, thủ tục được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị có chi phí dưới 500 triệu đồng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tự quyết định về kế hoạch sửa chữa với các nội dung sau: Tên bộ phận công trình hoặc thiết bị cần sửa chữa, thay thế; lý do sửa chữa hoặc thay thế, mục tiêu sửa chữa hoặc thay thế; khối lượng công việc; dự kiến chi phí, dự kiến thời gian thực hiện và thời gian hoàn thành;

Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm bảo vệ dự toán ngân sách của đơn vị với cơ quan tài chính để tính toán phân bổ kinh phí chi thường xuyên theo kế hoạch ngân sách hàng năm làm cơ sở thực hiện bảo trì công trình.

b) Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật hoặc dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình.

5. Đối với công việc sửa chữa công trình không sử dụng vốn từ nguồn ngân sách nhà nước, khuyến khích chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tham khảo, áp dụng các nội dung nêu tại Khoản 4 Điều này.

Điều 10. Kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa công trình

1. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền bảo trì tự tổ chức thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình theo quy trình bảo trì công trình nếu đủ điều kiện năng lực hoặc thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

2. Việc kiểm tra có thể được thực hiện thường xuyên hoặc định kỳ bằng trực quan, bằng các số liệu quan trắc thường xuyên, bằng các thiết bị kiểm tra chuyên dụng khi cần thiết để đánh giá hiện trạng, phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp, những hư hỏng của công trình, thiết bị công trình và thiết bị công nghệ để làm cơ sở cho việc bảo dưỡng công trình.

3. Công tác bảo dưỡng công trình phải được quy định cụ thể các bước thực hiện phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình.

4. Việc sửa chữa công trình được thực hiện định kỳ hoặc đột xuất với các nội dung cụ thể sau:

a) Sửa chữa định kỳ công trình bao gồm sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế bộ phận công trình, thiết bị công trình và thiết bị công nghệ bị hư hỏng được thực hiện định kỳ theo quy định của quy trình bảo trì;

b) Sửa chữa đột xuất công trình được thực hiện khi bộ phận công trình, công trình bị hư hỏng do chịu các tác động đột xuất như gió bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi có biểu hiện có thể gây hư hỏng đột biến ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành công trình hoặc có khả năng xảy ra sự cố dẫn tới thảm họa.

5. Kết quả kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa công trình phải được ghi chép và lập hồ sơ để quản lý và theo dõi.

Điều 11. Kiểm định chất lượng công trình phục vụ bảo trì công trình

1. Kiểm định chất lượng công trình phục vụ bảo trì công trình được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Kiểm định định kỳ theo quy trình bảo trì công trình được duyệt;

b) Khi phát hiện thấy chất lượng công trình có những hư hỏng của một số bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng;

c) Khi có yêu cầu đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình phục vụ cho việc lập quy trình bảo trì đối với những công trình đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì;

d) Khi cần có cơ sở để quyết định việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình đối với các công trình hết tuổi thọ thiết kế hoặc làm cơ sở cho việc cải tạo, nâng cấp công trình.

2. Trình tự thực hiện kiểm định chất lượng công trình:

a) Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền lựa chọn tổ chức có đủ điều kiện về năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng thực hiện kiểm định chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở yêu cầu kiểm định nêu tại Khoản 1 Điều này (*Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có thể tham khảo năng lực các nhà thầu tư vấn trên Website của Sở Xây dựng*);

b) Tổ chức kiểm định thực hiện khảo sát, lập đề cương kiểm định chất lượng công trình phù hợp với yêu cầu kiểm định;

c) Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phê duyệt đề cương công việc kiểm định;

d) Tổ chức kiểm định thực hiện kiểm định theo đề cương được duyệt, đánh giá hiện trạng chất lượng đối tượng kiểm định và đề xuất phương án khắc phục.

Điều 12. Công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc trong quá trình khai thác, sử dụng

1. Trong quá trình khai thác, sử dụng, các công trình được quy định tại Phụ lục VI của Thông tư số 26/2016/TT-BXD và các công trình có dấu hiệu nún, nứt, nghiêng và các dấu hiệu bất thường khác có khả năng gây sập đổ công trình bắt buộc phải được quan trắc.

Các bộ phận công trình cần được quan trắc là hệ kết cấu chịu lực chính của công trình mà khi bị hư hỏng có thể dẫn đến sập đổ công trình (ví dụ: dàn mái không gian, hệ khung chịu lực chính của công trình, khán đài sân vận động, ống khói, si lô...).

2. Các vị trí quan trắc; thông số quan trắc và giá trị giới hạn của các thông số này (ví dụ: biến dạng nghiêng, nún, nứt, võng...); Thời gian quan trắc; Số lượng chu kỳ đo và các nội dung cần thiết khác do nhà thầu thiết kế xây dựng công trình quy định.

3. Yêu cầu chung đối với công tác quan trắc công trình trong quá trình khai thác, sử dụng:

a) Phải thực hiện quan trắc theo phương án quan trắc do nhà thầu quan trắc lập và được người có trách nhiệm bảo trì công trình phê duyệt;

b) Phương án quan trắc phải quy định về phương pháp đo, các thiết bị đo, sơ đồ bố trí và cấu tạo các dấu mốc, tổ chức thực hiện, phương pháp xử lý số liệu đo và các nội dung cần thiết khác;

c) Nhà thầu quan trắc phải lập và báo cáo người có trách nhiệm bảo trì về kết quả quan trắc, trong đó các số liệu quan trắc phải được đánh giá so sánh với giá trị giới hạn do nhà thầu thiết kế xây dựng công trình quy định, tiêu chuẩn có liên quan. Trường hợp số liệu quan trắc đạt đến giá trị giới hạn quy định tại khoản 2 Điều này hoặc có dấu hiệu bất thường khác thì người có trách nhiệm bảo trì phải tổ chức đánh giá an toàn công trình, an toàn khai thác sử dụng và có biện pháp xử lý kịp thời;

d) Tổ chức, cá nhân thực hiện việc quan trắc phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng tương đương với điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng hoặc kiểm định chất lượng công trình xây dựng.

Điều 13. Thực hiện bảo trì công trình đối với các công trình đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì công trình

1. Đối với các công trình dân dụng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ và công trình tạm thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền thực hiện bảo trì công trình theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Hướng dẫn Quy định này.

2. Đối với các công trình còn lại, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức thực hiện bảo trì công trình theo trình tự sau:

a) Khảo sát, kiểm tra và đánh giá chất lượng hiện trạng công trình; kiểm định an toàn chịu lực (nếu công trình thuộc phụ lục VII của Thông tư số 26/2016/TT-BXD;

b) Lập quy trình bảo trì công trình;

c) Sửa chữa các hư hỏng của công trình (nếu có);

d) Thực hiện bảo trì công trình như quy định tại Chương V Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

Điều 14. Xem xét, quyết định việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế

1. Công trình hết tuổi thọ thiết kế là công trình đã có thời gian khai thác, sử dụng lớn hơn tuổi thọ thiết kế của công trình. Tuổi thọ thiết kế của công trình được xác định theo quy định của hồ sơ thiết kế.

Trường hợp hồ sơ thiết kế của công trình bị mất hoặc không quy định tuổi thọ thì tuổi thọ của công trình được xác định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan hoặc căn cứ theo tuổi thọ đã được xác định của công trình tương tự cùng loại và cấp.

2. Khi công trình hết tuổi thọ thiết kế, người có trách nhiệm bảo trì công trình phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Tổ chức kiểm tra, kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình;

b) Gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để đảm bảo công năng và an toàn sử dụng trước khi xem xét, quyết định việc tiếp tục sử dụng công trình;

c) Tự quyết định việc tiếp tục sử dụng đối với công trình cấp III, cấp IV trừ các công trình quy định tại Điểm d Khoản này;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng và các Bộ chuyên ngành đối với các công trình từ cấp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình cấp I, cấp II và Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với các công trình cấp III xem xét, chấp thuận việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế. Riêng đối với nhà ở, thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật về nhà ở.

3. Nội dung báo cáo của người có trách nhiệm bảo trì:

a) Kết quả đánh giá chất lượng công trình;

b) Đề nghị về việc xử lý công trình theo một trong các tình huống: Tiếp tục sử dụng công trình hoặc chuyển đổi công năng sử dụng, sửa chữa công trình nếu cần thiết; sử dụng hạn chế một phần công trình; hạn chế sử dụng công trình hoặc ngừng sử dụng hoàn toàn công trình.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trả lời bằng văn bản đối với đề nghị của người có trách nhiệm bảo trì về việc xử lý công trình hết tuổi thọ thiết kế. Trường hợp không chấp thuận đề nghị của người có trách nhiệm bảo trì thì phải nêu rõ lý do không chấp thuận.

5. Người có trách nhiệm bảo trì gửi trực tiếp hoặc bằng đường bưu điện 02 bộ hồ sơ theo nội dung quy định tại Khoản 3 Điều này tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều này để được xem xét, xử lý đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế.

Thời gian xem xét, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I và không quá 20 ngày làm việc đối với các công trình còn lại.

Điều 15. Xử lý đối với các công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng

1. Công trình, bộ phận công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng là công trình, bộ phận công trình nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ biểu hiện qua các dấu hiệu như nứt, võng, lún, nghiêng đến giá trị giới hạn theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

2. Khi phát hiện công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng, người có trách nhiệm bảo trì có trách nhiệm thực hiện các việc sau đây:

a) Kiểm tra công trình hoặc kiểm định chất lượng công trình;

b) Quyết định thực hiện các biện pháp an toàn: Hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, di chuyển người và tài sản nếu cần thiết để bảo đảm an toàn và báo cáo ngay với cơ quan quản lý nhà nước sau đây:

- Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành đối với các công trình chuyên ngành cấp đặc biệt (trừ các công trình quốc phòng, an ninh);

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình cấp II, Ủy ban nhân dân cấp huyện các công trình còn lại trên địa bàn.

c) Sửa chữa những hư hỏng có nguy cơ làm ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, an toàn vận hành của công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng công trình khẩn cấp.

3. Đối với chung cư có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng ngoài việc thực hiện các quy định nêu ở Khoản 1 Điều này thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

4. Khi phát hiện hoặc nhận được thông tin về biểu hiện xuống cấp về chất lượng công trình, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng thì cơ quan quản lý nhà nước nêu tại điểm b khoản 2 Điều này có trách nhiệm:

a) Tổ chức kiểm tra, thông báo, yêu cầu và hướng dẫn chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức khảo sát, kiểm định chất lượng, đánh giá mức độ nguy hiểm, thực hiện sửa chữa hoặc phá dỡ bộ phận công trình hoặc công trình, nếu cần thiết;

b) Quyết định áp dụng các biện pháp an toàn nêu tại điểm b khoản 2 Điều này khi chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền không thực hiện các công việc nêu tại điểm a Khoản này;

c) Xử lý trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật khi chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền không thực hiện theo các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước nêu tại Điểm a và b Khoản này.

5. Trường hợp công trình có thể sập đổ ngay thì người có trách nhiệm bảo trì phải di dời khẩn cấp toàn bộ người ra khỏi công trình này và các công trình lân cận bị ảnh hưởng, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện để được hỗ trợ thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn.

Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện khi phát hiện hoặc được báo cáo về tình huống công trình có thể sập đổ ngay thì phải tổ chức thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn như ngừng sử dụng công trình, di dời người và tài sản, phong tỏa công trình và các biện pháp cần thiết khác.

6. Chủ sở hữu, người sử dụng các công trình lân cận phải có trách nhiệm thực hiện các biện pháp an toàn như quy định tại Khoản 4 Điều này khi được yêu cầu.

7. Công trình bị hư hỏng do tác động thiên tai, hỏa hoạn và các tác động khác phải được đánh giá chất lượng trước khi quyết định tiếp tục sử dụng, khai thác.

8. Trường hợp công trình xảy ra sự cố trong quá trình khai thác, sử dụng, việc giải quyết sự cố thực hiện theo chương VI của Nghị định 46/2015/NĐ-CP.

Chương IV

CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

Điều 16. Nguồn kinh phí bảo trì công trình

Kinh phí bảo trì công trình được hình thành từ các nguồn sau đây:

- Ngân sách nhà nước (ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương) phân bổ hàng năm.
- Nguồn thu phí sử dụng công trình xây dựng ngoài ngân sách nhà nước.
- Nguồn vốn của chủ đầu tư, chủ sở hữu đối với các công trình kinh doanh.
- Nguồn đóng góp và huy động của các tổ chức, cá nhân.
- Các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 17. Quản lý chi phí bảo trì công trình

- Các nội dung, nguyên tắc và phương pháp xác định chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra trong thực hiện bảo trì công trình được hướng dẫn theo Thông tư số 03/2017/TT-BXD.

- Đối với công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì được xác định theo Hướng dẫn tại Phụ lục của Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng Về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu xây dựng công trình.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư tổ chức lập quy trình bảo trì công trình ở giai đoạn thiết kế công trình, tổ chức thẩm định làm cơ sở để phê duyệt trước khi nghiệm thu để đưa công trình vào khai thác sử dụng. Trường hợp công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì công trình thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền hợp pháp tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy trình, chi phí bảo trì công trình.

2. Sau khi công trình xây dựng đưa vào khai thác, sử dụng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì theo quy trình bảo trì công trình được duyệt và chi phí bảo trì công trình hàng năm, kể cả chi phí sửa chữa định kỳ đối với công trình đến kỳ sửa chữa theo kế hoạch bảo trì.

3. Chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền phải báo cáo hàng năm về việc thực hiện bảo trì công trình và sự an toàn của công trình đối với công trình, các công trình khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng với cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành, lĩnh vực và tổ chức lập Sở Bảo trì công trình để ghi chép lý lịch công trình gồm: Tuổi thọ công trình, Quy trình bảo trì phê duyệt, Nội dung các công tác bảo trì trong suốt quá trình khai thác sử dụng công trình.

4. Chủ sở hữu, người khai thác, sử dụng công trình nếu không tổ chức thực hiện bảo trì công trình theo Nghị định 46/2015/NĐ-CP và quy định này sẽ bị xử phạt theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính Phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; Khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự với trường hợp vi phạm trong công tác bảo trì công trình gây sự cố công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

Trong quá trình thực hiện Hướng dẫn, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Sở Xây dựng để nghiên cứu, tham mưu giải quyết.

Sở Xây dựng hướng dẫn để các đơn vị biết và thực hiện ./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Công thương;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế;
- Các Ban QLDA ĐTXD khu vực;
- Ban QLDA ĐTXD công trình DD&CN tỉnh;
- Ban QL Khu vực Phát triển đô thị tỉnh TT.Huế;
- Ban QLDA ĐTXD miền Trung và Tây Nguyên;
- Giám đốc, Phó giám đốc Sở Xây dựng;
- Các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh;
- Các ban QLDA trên địa bàn tỉnh;
- Các đơn vị tư vấn và thi công trên địa bàn tỉnh;
- Website Sở Xây dựng (đăng tải);
- Lưu: VT, CCGD.

Thao



KT/GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đại Viên