

Số: 08/2006/TT-BXD

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2006

THÔNG TƯ
HƯỚNG DẪN CÔNG TÁC BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng,

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện công tác bảo trì công trình xây dựng như sau:

I. HƯỚNG DẪN CHUNG

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Thông tư này hướng dẫn các tổ chức và cá nhân có liên quan về nội dung, trình tự thực hiện bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc mọi nguồn vốn, hình thức sở hữu trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Mục đích của công tác bảo trì

Công tác bảo trì nhằm duy trì những đặc trưng kiến trúc, công năng công trình đảm bảo công trình được vận hành và khai thác phù hợp yêu cầu của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

3. Hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì

3.1. Các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

- a) Hồ sơ hoàn công công trình xây dựng (hồ sơ pháp lý và tài liệu quản lý chất lượng);
- b) Sổ theo dõi quá trình vận hành hoặc sử dụng của công trình;
- c) Quy trình bảo trì công trình xây dựng;
- d) Hồ sơ, tài liệu kiểm tra định kỳ công trình hoặc bộ phận, hạng mục công trình trong thời gian khai thác sử dụng công trình;
- đ) Các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình.

3.2. Hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì phải được lưu giữ và bổ sung kịp thời những thay đổi của công trình.

4. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác bảo trì

4.1. Đối với nhà thầu thiết kế: Lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.

4.2. Đối với chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng:

a) Tổ chức thực hiện bảo trì theo quy trình công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập;

b) Khuyến khích áp dụng Thông tư này đối với các công trình nhà ở đơn lẻ ở các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa, nhà dân có quy mô dưới 2 tầng nhưng không nằm trên mặt phố.

4.3. Đối với các Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành:

a) Ban hành văn bản hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện các quy định của pháp luật về bảo trì công trình và ban hành các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật bảo trì các công

trình xây dựng chuyên ngành do Bộ quản lý trên phạm vi cả nước;

b) Kiểm tra, đôn đốc công tác quản lý Nhà nước về công tác bảo trì công trình xây dựng của các địa phương.

4.4. Đối với Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý Nhà nước về công tác bảo trì công trình xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Sở Xây dựng giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thống nhất quản lý công tác bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn. Các Sở có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm quản lý công tác bảo trì các công trình xây dựng chuyên ngành.

a) Đối với Sở Xây dựng:

- Trình Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về công tác bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn; thực hiện kiểm tra việc tuân thủ quy định về công tác bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình được đầu tư xây dựng không phân biệt nguồn vốn từ cấp III đến cấp đặc biệt, các công trình được xây dựng có ảnh hưởng tới kiến trúc đô thị, các công trình khi xảy ra sự cố có nguy cơ gây thảm họa cho người, tài sản và môi trường.

- Giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh tổng hợp và báo cáo Bộ Xây dựng hàng năm về công tác bảo trì công trình dân dụng và công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị không phân biệt nguồn vốn với cấp công trình từ cấp III đến cấp đặc biệt, các công trình có ảnh hưởng tới kiến trúc đô thị do địa phương quản lý.

b) Đối với các Sở có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành bao gồm Sở Công nghiệp, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông Vận tải (hoặc Sở Giao thông Công chính) có trách nhiệm hàng năm thực hiện kiểm tra việc tuân thủ các quy định về công tác bảo trì và báo cáo Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh và Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành giao thông, thủy lợi, công nghiệp không phân biệt nguồn vốn trong địa giới hành chính do địa phương quản lý.

c) Đối với Sở Văn hóa - Thông tin chủ trì và phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn và kiểm tra chủ quản lý sử dụng thực hiện công tác bảo trì các công trình xây dựng được công nhận là di tích lịch sử, văn hóa quốc gia trên địa bàn quản lý theo quy định.

Hàng năm Sở Văn hóa - Thông tin báo cáo UBND cấp tỉnh và Bộ Văn hóa - Thông tin, Bộ Xây dựng về công tác bảo trì các công trình xây dựng đã được công nhận là di tích lịch sử, văn hóa quốc gia.

5. 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:

5.1. Cấp duy tu, bảo dưỡng: được tiến hành thường xuyên để đề phòng hư hỏng của từng chi tiết, bộ phận công trình.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

6. Nguồn kinh phí thực hiện công tác bảo trì

6.1. Đối với các công sở mà chủ quản lý sử dụng là các cơ quan hành chính công: kinh phí thực hiện bảo trì được lấy từ chi phí thường xuyên thuộc ngân sách nhà nước.

6.2. Đối với các công sở mà chủ quản lý sử dụng là các cơ quan hành chính sự nghiệp: kinh phí thực hiện bảo trì một phần được lấy từ chi phí thường xuyên thuộc ngân sách nhà nước, một phần lấy từ nguồn vốn tự có do các hoạt động có thu đem lại.

6.3. Nhà chung cư: nguồn kinh phí thực hiện bảo trì được quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

6.4. Các công trình dân dụng và công nghiệp khác: Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng phải tự lo kinh phí thực hiện bảo trì.

6.5. Các công trình chuyên ngành:

a) Công trình giao thông: nguồn kinh phí thực hiện bảo trì được quy định tại Nghị định của Chính phủ số 168/2003/NĐ-CP ngày 24/12/2003 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Bộ Giao thông Vận tải.

b) Các công trình chuyên ngành khác do Chính phủ và các Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành quy định cụ thể.

II. TRÌNH TỰ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

1. Trình tự thực hiện

Công tác bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo quy trình bảo trì. Nội dung quy trình bảo trì tuân thủ các quy định của Tiêu chuẩn về bảo trì công trình xây dựng. Trình tự thực hiện bảo trì gồm các bước sau:

1.1. Đối với công trình xây dựng mới, việc thực hiện bảo trì theo quy trình do nhà thầu thiết kế lập.

1.2. Đối với công trình đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì, chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng phải thuê tổ chức kiểm định chất lượng công trình có đủ điều kiện năng lực kiểm định, đánh giá chất lượng và lập quy trình bảo trì công trình.

1.3. Kiểm tra, đánh giá chất lượng công trình:

Chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng phải tổ chức kiểm tra để đánh giá chất lượng công trình nhằm ngăn ngừa sự xuống cấp của công trình. Hoạt động kiểm tra thực hiện theo các thời điểm như sau:

a) Kiểm tra thường xuyên: Do chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng thực hiện để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp.

b) Kiểm tra định kỳ: Do các tổ chức và chuyên gia chuyên ngành có năng lực phù hợp với loại, cấp công trình thực hiện theo yêu cầu của chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng.

Thời gian phải kiểm tra định kỳ được quy định cụ thể như sau:

- Không quá 03 năm / 1 lần đối với các đối tượng: nhà hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc, trường học, bệnh viện, sân vận động, nhà thi đấu, siêu thị và các công trình xây dựng có chức năng tương tự, các công trình chịu tác động môi trường cao.

- Không quá 05 năm / 1 lần đối với các đối tượng: các công trình dân dụng khác (nhà chung cư cao tầng, khách sạn, công sở, nhà làm việc), công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Không quá 01 năm / 1 lần đối với đối tượng: các công trình di sản văn hóa đã được xếp hạng cấp quốc gia và thế giới.

Sau khi có kết quả kiểm tra định kỳ, tùy theo thực trạng chất lượng công trình mà chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng quyết định chọn cấp bảo trì cho phù hợp.

c) Kiểm tra đột xuất (kiểm tra bất thường): được tiến hành sau khi có: sự cố bất

thường (lũ bão, hoả hoạn, động đất, va chạm lớn,...), sửa chữa, nghỉ ngơi về khả năng khai thác sau khi đã kiểm tra chi tiết mà không xác định rõ nguyên nhân hoặc khi cần khai thác với tải trọng lớn hơn. Công việc này phải do các chuyên gia và các tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

1.4. Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng tự thực hiện công tác bảo trì công trình xây dựng (nếu đủ điều kiện năng lực) hoặc lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện bảo trì công trình theo các cấp bảo trì.

1.5. Giám sát, nghiệm thu và bảo hành công tác bảo trì công trình:

a) Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng phải tổ chức giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công trình theo quy định của Luật Xây dựng, các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành và nội dung hợp đồng ký kết với nhà thầu thực hiện bảo trì công trình. Trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực chủ quản lý sử dụng công trình phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công trình.

b) Đối với công trình nhà ở thì công tác bảo trì phải tuân thủ theo Điều 75, Điều 76, Điều 77, Điều 78, Điều 79, Điều 80, Điều 81 và Điều 82 của Luật Nhà ở.

c) Thời hạn bảo hành công tác bảo trì được tính từ ngày chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng ký biên bản nghiệm thu công tác bảo trì để đưa vào sử dụng và được quy định thời gian như sau:

- Không ít hơn 06 tháng đối với mọi loại công trình được thực hiện bảo trì cấp duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ;

- Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình được thực hiện bảo trì cấp sửa chữa vừa, sửa chữa lớn.

1.6. Kinh phí bảo hành công tác bảo trì thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Tổ chức thực hiện

2.1. Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật khi sửa chữa công trình có kinh phí dưới 07 tỷ đồng và lập dự án đầu tư khi sửa chữa công trình có kinh phí trên 07 tỷ đồng để trình người có thẩm quyền phê duyệt. Nếu không đủ điều kiện năng lực, chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực làm các công việc trên. Đối với công tác bảo trì theo cấp duy tu, bảo dưỡng thì chủ sở hữu, quản lý sử dụng lập dự toán phù hợp với nguồn kinh phí bảo trì và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.2. Đối với công tác bảo trì có kinh phí dưới 1 tỷ đồng thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng có thể không lập Ban quản lý dự án mà sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án.

2.3. Khi thực hiện bảo trì công trình mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng không phải xin giấy phép xây dựng.

2.4. Công tác bảo trì phải đáp ứng các yêu cầu về an toàn, vệ sinh và môi trường:

a) Tuyệt đối đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận, cho người thi công, người sử dụng và các phương tiện giao thông, vận hành trên công trình;

b) Lựa chọn các biện pháp và thời gian thi công hợp lý nhằm hạn chế tối đa ảnh

hưởng của tiếng ồn, khói, bụi, rung động,... do xe, máy và các thiết bị thi công khác khi thực hiện các hoạt động bảo trì gây ra;

c) Tuân thủ các quy định của Luật bảo vệ môi trường; các quy phạm an toàn lao động; an toàn trong thi công; an toàn lao động trong sử dụng máy móc, thiết bị thi công.

III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 05/2001/TT-BXD và có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo.

2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, cơ quan Trung ương của các đoàn thể, các Tổng công ty Nhà nước và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh bằng văn bản về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết.

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Hồng Quân

Nơi nhận:

- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Cơ quan trung ương các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở Xây dựng, Sở có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Tổng Công ty nhà nước;
- Các đơn vị thuộc và trực thuộc Bộ;
- Công báo;
- Lưu VP, PC, GD.

Các văn bản liên quan:

1. [Thông tư 05/2001/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng](#)

2. [Nghị định 36/2003/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng](#)

3. [Nghị định 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng](#)

4. [Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở](#)