

**BỘ XÂY DỰNG****BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 02/2012/TT-BXD

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2012

**THÔNG TƯ****Hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 114/2010/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP),

Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như sau:

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

1. Thông tư này hướng dẫn Điều 26 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP về người có trách nhiệm bảo trì; công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc trong quá trình khai thác, sử dụng; xem xét, quyết định việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế; xử lý đối với công trình xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn khai thác, sử dụng; giải quyết sự cố trong quá trình khai thác, sử dụng và kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình.

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan tới quản lý, khai thác và sử dụng công trình dân dụng (trừ công trình di tích lịch sử văn hóa), công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Công tác bảo trì các loại công trình xây dựng khác do các Bộ quản lý công trình chuyên ngành hướng dẫn theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

**Điều 2. Quy định về người có trách nhiệm bảo trì**

1. Trách nhiệm bảo trì công trình có một chủ sở hữu:

a) Đối với công trình thuộc sở hữu nhà nước thì tổ chức, cá nhân được nhà nước giao quản lý, khai thác công trình có trách nhiệm bảo trì công trình;

b) Đối với công trình thuộc sở hữu khác, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm bảo trì công trình.

Riêng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, chủ đầu tư công trình có trách nhiệm bảo trì công trình cho đến khi bàn giao cho nhà nước quản lý;

c) Đối với công trình đầu tư theo hình thức BOT (Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao), người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp dự án chịu trách nhiệm bảo trì công trình trong thời gian khai thác kinh doanh quy định trong hợp đồng dự án; hết thời gian khai thác kinh doanh, tổ chức nhận chuyển giao công trình từ Nhà đầu tư có trách nhiệm tiếp tục bảo trì công trình.

2. Trách nhiệm bảo trì công trình có nhiều chủ sở hữu:

a) Đối với nhà ở, các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 48 và Điều 51 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

b) 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.

3. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP khi giao cho tổ chức, cá nhân khác khai thác, sử dụng công trình phải thỏa thuận với tổ chức, cá nhân này về trách nhiệm bảo trì công trình.

4. Đối với công trình chưa xác định chủ sở hữu thì người đang khai thác, sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì.

**Điều 3. 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 1 Thông tư này và các công trình có dấu hiệu lún, 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, lún, 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 đầu 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 4. 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) Sửa chữa công trình nếu có hư hỏng 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 nhưng không gây ra thảm họa khi có sự cố theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- d) Báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều này về nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều này đối với công trình từ cấp II trở lên, 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.

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. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 6 Điều này có trách nhiệm 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền không chấp thuận đề nghị của người có trách nhiệm bảo trì thì phải nêu rõ lý do không chấp thuận.

5. Việc xử lý công trình chung cư cũ hết tuổi thọ thiết kế được thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo chung cư cũ.

6. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế:

- a) Bộ Xây dựng đối với các công trình cấp đặc biệt và cấp I;
- b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình còn lại.

7. 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 khoản 6 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 5. Xử lý đối với công trình, bộ phận 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 quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP phải thực hiện các quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP đối với công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng.

4. 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.

5. 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.

6. Công trình bị hư hỏng do tác động của bão, động đất, sóng thần, hỏa hoạn và các tác động khác phải được đánh giá chất lượng trước khi quyết định tiếp tục sử dụng, khai thác.

7. Việc xử lý đối với công trình chung cư cũ nguy hiểm thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo chung cư cũ.

8. Trường hợp công trình xảy ra sự cố trong quá trình khai thác, sử dụng, việc giải quyết sự cố thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

**Điều 6. Kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình**

Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình với những nội dung sau đây:

1. Việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì của công trình theo quy định của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

2. Việc tuân thủ quy định bảo trì công trình của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo các chế độ kiểm tra được quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

3. Việc báo cáo thực hiện bảo trì công trình của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP;

4. Việc thực hiện các quy định tại Điều 4 Thông tư này trong trường hợp công trình hết tuổi thọ thiết kế.

5. Việc thực hiện quan trắc đối với các công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc được quy định tại Điều 3 Thông tư này

#### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2012.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng các cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

**BỘ TRƯỞNG**

**Trịnh Đình Dũng**

**Phụ lục 1**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2012/TT-BXD  
ngày 12 tháng 6 năm 2012 của Bộ Xây dựng)

**CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG BẮT BUỘC PHẢI THỰC HIỆN  
QUAN TRẮC TRONG QUÁ TRÌNH KHAI THÁC SỬ DỤNG**

TT	Loại công trình	Cấp công trình
<b>I</b>	<b>Công trình dân dụng</b>	
<b>1</b>	<b>Công trình nhà ở</b>	
1.1	Chung cư	Cấp I
<b>2</b>	<b>Công trình công cộng</b>	
2.1	Trường học	Cấp I
2.2	Bệnh viện	Cấp I
2.3	Sân vận động, nhà thi đấu trong nhà hoặc ngoài trời	Cấp đặc biệt, cấp I
2.4	Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc	Cấp đặc biệt, cấp I
2.5	Bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày	Cấp đặc biệt, cấp I
2.6	Trung tâm thương mại, siêu thị	Cấp đặc biệt, cấp I
2.7	Tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình	Cấp đặc biệt, cấp I
2.8	Bưu điện, bưu cục, nhà lắp đặt thiết bị thông tin, đài lưu không	Cấp đặc biệt
2.9	Nhà ga: hàng không, đường thủy, đường sắt; bến xe ô tô	Cấp đặc biệt, cấp I
2.10	Nhà đa năng, khách sạn, ký túc xá, nhà khách.	Cấp đặc biệt, cấp I
2.11	Trụ sở cơ quan hành chính nhà nước	Cấp đặc biệt, cấp I
2.12	Trụ sở làm việc của các đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp, các tổ chức chính trị xã hội và tổ chức khác	Cấp I
<b>II</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
1	Bể chứa nước	Cấp I

TT	Loại công trình	Cấp công trình
2	Đài nước	Cấp I
3	Gara ngầm	Cấp I
4	Tuy nen kỹ thuật	Cấp I
5	Tàu điện ngầm (Metro)	Mọi cấp
6	Đường sắt trên cao trong đô thị	Mọi cấp
7	Cầu trong đô thị	Cấp I
8	Hầm trong đô thị	Cấp I
<b>III</b>	<b>Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng</b>	
1	Silô, bồn chứa	Dung tích > 2500m <sup>3</sup>
2	Ổng khói nhà máy, tháp trao đổi nhiệt	Chiều cao > 75m
3	Kho, nhà xưởng	Chiều dài kết cấu nhịp lớn nhất > 42m



**Phụ lục 2**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2012/TT-BXD  
ngày 12 tháng 6 năm 2012 của Bộ Xây dựng)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**GIẤY ĐỀ NGHỊ****V/v tiếp xử lý công trình hết tuổi thọ thiết kế**

Kính gửi :.....

1. Tên tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo trì:

- Người đại diện:..... Chức vụ:.....

- Địa chỉ liên hệ:..... Số điện thoại:.....

2. Tên công trình:

- Địa điểm:.....

3. Loại công trình: ..... Cấp công trình:.....

4. Tên tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng công trình:

- Địa chỉ:..... Điện thoại: .....

5. Nội dung xin phép:

.....

*(Viết các nội dung đề nghị theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 4 của  
Thông tư số 02/2012/TT-BXD).*

..... ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người làm đơn**

*(Ký ghi rõ họ tên)*

**Tài liệu gửi kèm:**

- Báo cáo đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình.