

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Số: 07/2014/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Thái Nguyên, ngày 07 tháng 3 năm 2014*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định về Bảo trì công trình xây dựng  
trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về Bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình xây dựng dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 97/TTr-SXD ngày 17/02/2014 và ý kiến thẩm định văn bản của Sở Tư pháp tại Văn bản số 548/STP-XDVB ngày 05/12/2013,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về Bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế nội dung tại Điều 11, Chương II của Quyết định số 18/2011/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy chế Quản lý công sở, trụ sở, nhà làm việc các cơ quan hành chính nhà nước; cơ quan Đảng, đoàn thể, các tổ chức chính trị - xã hội; các đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Đặng Viết Thuận**

**UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH**

### **Về bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 07 /2014/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2014 của ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan tới quản lý, khai thác và sử dụng công trình xây dựng 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 (sau đây viết tắt là công trình) trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

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. 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 suốt quá trình khai thác sử dụng.

Nội dung bảo trì công trình có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc sau: Kiểm tra, quan trắc, bảo dưỡng, kiểm định chất lượng và sửa chữa công trình.

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

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.

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

### **Điều 3. Yêu cầu về bảo trì**

1. Công trình và các bộ phận công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng phải được bảo trì theo các nội dung của Quy định 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.

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.

### **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 đối với các công trình có yêu cầu quan trắc.

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.

## Chương II

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN BẢO TRÌ

#### **Điều 5. 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.

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.

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.

6. 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 6. 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 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;

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 7. 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 Quy định 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 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 8. 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 sự cố trong quá trình khai thác, sử dụng;
- d) Báo cáo Bộ Xây dựng và các Bộ chuyên ngành đối với các công trình từ cấp II trở lên, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình cấp III, cấp IV xem xét, chấp thuận việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế.

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 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. 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. 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 9. 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 Giao thông vận tải, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Công Thương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với các công trình chuyên ngành từ cấp II trở lên.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình cấp III, IV 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 với công trình cấp III, cấp IV thì Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng 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) Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh 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) Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Điểm 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. 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.

9. 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.

### **Chương III**

## **CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH**

### **Điều 10. Nguồn kinh phí bảo trì công trình**

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

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

**Điều 11. Trách nhiệm chi trả chi phí bảo trì công trình**

1. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền, trừ trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Chủ sử dụng công trình đối với công trình đã đưa vào sử dụng.
3. Đối với công trình có nhiều chủ sở hữu, các chủ sở hữu có trách nhiệm chi trả chi phí bảo trì phần sở hữu riêng của mình và chi trả chi phí bảo trì phần sở hữu chung của công trình tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

**Điều 12. Quản lý, thanh toán, quyết toán chi phí bảo trì công trình**

1. Đối với công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm quản lý, thanh toán, quyết toán kinh phí bảo trì công trình theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và các quy định của pháp luật.
2. Đối với công trình xây dựng không sử dụng vốn từ nguồn ngân sách Nhà nước để thực hiện bảo trì, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền chịu trách nhiệm quản lý kinh phí thực hiện bảo trì và thanh toán, quyết toán chi phí bảo trì trên cơ sở thỏa thuận với tổ chức, cá nhân thực hiện công việc bảo trì công trình.

**Chương IV****QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM TRONG CÔNG TÁC BẢO TRÌ****Điều 13. Trách nhiệm lập quy trình bảo trì công trình**

1. 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.
2. 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.
3. 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.

**Điều 14. Tổ chức và cá nhân 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 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.

5. 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.

**Điều 15. Trách nhiệm của chủ sở hữu các công trình đang khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì công trình**

1. 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 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;
- b) Lập và phê duyệt 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 II Quy định này.

3. Lộ trình, kế hoạch cụ thể yêu cầu chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền lập quy trình bảo trì đối với các công trình đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì trên địa bàn tỉnh như sau:

- a) Sau 06 tháng kể từ khi Quyết định này có hiệu lực phải thực hiện công tác khảo sát, kiểm tra và đánh giá chất lượng hiện trạng công trình;
- b) Sau 08 tháng kể từ khi Quyết định này có hiệu lực phải thực hiện công tác lập xong quy trình bảo trì công trình.

### **Điều 16. Trách nhiệm quản lý nhà nước về bảo trì công trình**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng xem xét, tham mưu để UBND tỉnh quyết định việc tiếp tục sử dụng đối với công trình từ cấp II trở xuống đã hết tuổi thọ thiết kế và xử lý đối với công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng.

2. Sở Xây dựng kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình với những nội dung sau đây:

- a) Việc lập và phê duyệt quy trình bảo trì của công trình theo quy định của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP;
- b) Việc tuân thủ quy định bảo trì công trình của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo các chế độ kiểm tra xác xuất đối với tất cả các công trình và kiểm tra định kỳ tối thiểu 5 năm một lần đối với công trình cấp II trở lên và các công trình khi xảy ra sự cố có thể gây ra thảm họa;

c) Việc báo cáo thực hiện bảo trì công trình của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo quy định tại Khoản 5 Điều 14 Quy định này.

d) Việc thực hiện quan trắc đối với các công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc được quy định tại Điều 7 Quy định này.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 17. Xử lý vi phạm**

Chủ sở hữu, người khai thác, sử dụng công trình nếu không tổ chức thực hiện bảo trì công trình theo Nghị định 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về Bảo trì công trình xây dựng và Quy định này sẽ bị xử phạt theo Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển 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.

#### **Điều 18. Tổ chức thực hiện**

Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm thực hiện, hướng dẫn triển khai Quy định này đến các đơn vị trực thuộc quyền quản lý; Chủ sở hữu hay người được ủy quyền, người khai thác sử dụng công trình trên địa bàn tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có gì vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Đặng Viết Thuận**

**PHỤ LỤC**

*(Ban hành kèm theo Quy định về Bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên)*

**Các công trình xây dựng bắt buộc phải thực hiện quan trắc trong quá trình khai thác sử dụng**

<b>TT</b>	<b>Loại công trình</b>	<b>Cấp công trình</b>
<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

<b>TT</b>	<b>Loại công trình</b>	<b>Cấp công trình</b>
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
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	Ống khói nhà máy, tháp trao đổi nhiệt	Chiều cao > 75m
3	Kho, nhà xưởng	Chiều dài kết cấu nhịp lớn nhất > 42m