

# PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

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

Số: 114/2010/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 06 tháng 12 năm 2010

## NGHỊ ĐỊNH

Về bảo trì công trình xây dựng

## CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 của Quốc hội;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

## NGHỊ ĐỊNH:

### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

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

Nghị định này hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về bảo trì công trình xây dựng; áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan tới quản lý, khai thác và sử dụng công trình xây dựng (sau đây viết tắt là công trình) trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 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, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng 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 công trình**

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

Các công trình đã đưa vào khai thác, sử dụng trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thực hiện bảo trì theo quy định tại Điều 15 Nghị định này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 bảo trì công trình**

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.

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

1. 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) Người sử dụng công trình trong trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu công trình.

2. 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.

3. 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 của Nghị định này.

4. Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn xác định người có trách nhiệm bảo trì đối với các loại công trình phù hợp với nguồn vốn và hình thức sở hữu.

## **Chương II**

### **QUY TRÌNH BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 6. 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) Quy định 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) Xác 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) 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 của Nghị 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.

6. Quy trình bảo trì công trình được thể hiện rõ ràng, công khai bằng tiếng Việt hoặc tiếng Anh (đối với các công trình do nước ngoài đầu tư) trên giấy, đĩa từ hoặc các phương tiện khác.

7. Trong thời hạn hai năm kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Khoa học và Công nghệ để xây dựng và ban hành các tiêu chuẩn kỹ thuật về bảo trì công trình phù hợp với loại và cấp công trình.

### **Điều 7. Thẩm định, phê duyệt quy trình bảo trì công trình**

1. Chủ đầu tư theo quy định tại Luật Xây dựng, có trách nhiệm tiếp nhận quy trình bảo trì do nhà thầu thiết kế xây dựng công trình và nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình; tổ chức thẩm định và phê duyệt quy trình bảo trì công trình trước khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chủ đầu tư có thể thuê tư vấn thẩm tra một phần hoặc toàn bộ quy trình bảo trì công trình do nhà thầu thiết kế lập để làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt.

3. Đối với công trình được đầu tư theo theo hình thức hợp đồng BOT (Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao), BTO (Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh) và BT (Xây dựng - Chuyển giao) thì doanh nghiệp dự án (nhà đầu tư) có trách nhiệm tổ chức thẩm định, phê duyệt quy trình bảo trì công trình.

### **Điều 8. Điều chỉnh quy trình bảo trì công trình**

1. Trong quá trình thực hiện bảo trì, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền được quyền điều chỉnh quy trình bảo trì khi phát hiện thấy những yếu tố bất hợp lý có thể ảnh hưởng đến chất lượng công trình, gây ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng công trình và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Nhà thầu lập quy trình bảo trì có nghĩa vụ sửa đổi, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung bất hợp lý trong quy trình bảo trì nếu do lỗi của mình gây ra và có quyền từ

chối những yêu cầu điều chỉnh quy trình bảo trì không hợp lý của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền.

Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có quyền thuê nhà thầu thiết kế, nhà thầu cung cấp lắp đặt thiết bị khác thực hiện sửa đổi, bổ sung thay đổi quy trình bảo trì trong trường hợp nhà thầu lập quy trình bảo trì ban đầu không thực hiện các việc này. Nhà thầu thực hiện sửa đổi, bổ sung quy trình bảo trì công trình phải chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện.

Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt những nội dung điều chỉnh này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Trường hợp công trình sử dụng tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì để thực hiện bảo trì, khi tiêu chuẩn này được sửa đổi hoặc thay thế thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm thực hiện bảo trì theo nội dung đã được sửa đổi.

### **Điều 9. Tài liệu phục vụ bảo trì công trình**

1. Các tài liệu phục vụ công tác bảo trì bao gồm quy trình bảo trì công trình, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình và các hồ sơ, tài liệu cần thiết khác phục vụ cho bảo trì công trình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các tài liệu phục vụ bảo trì công trình cho chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền trước khi bàn giao công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 10. Kế hoạch bảo trì công trình**

1. Kế hoạch bảo trì công trình được lập hàng 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 kế hoạch bảo trì đối với phần sở hữu chung của công trình theo quy định của pháp luật có liên quan.

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.

### **Điều 11. 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 12. 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 quy định tại Điều 15 Nghị định này;

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 13. Quan trắc công trình**

1. Việc quan trắc công trình được thực hiện trong các trường hợp có yêu cầu phải theo dõi sự làm việc của công trình nhằm tránh xảy ra sự cố dẫn tới thảm họa về người, tài sản, môi trường và các trường hợp khác theo yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền.

2. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức quan trắc và đánh giá kết quả quan trắc công trình theo quy định của quy trình bảo trì công trình, trường hợp có đủ năng lực thì tự thực hiện, trường hợp không đủ năng lực thì thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực để thực hiện.

3. Tổ chức, cá nhân thực hiện việc quan trắc phải lập báo cáo kết quả quan trắc, đánh giá kết quả quan trắc so với các thông số cho phép đã nêu trong quy trình bảo trì công trình. Trong trường hợp cần thiết, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có thể thuê tổ chức độc lập để đánh giá báo cáo kết quả quan trắc.

4. Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này có trách nhiệm quy định về công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quan trắc trong quá trình sử dụng.

### **Điều 14. Quản lý chất lượng công việc bảo trì công trình**

1. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phải tổ chức giám sát công tác quan trắc, kiểm định chất lượng, thi công, nghiệm thu công việc sửa chữa công trình, lập và quản lý, lưu giữ hồ sơ bảo trì công trình theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Hồ sơ bảo trì công trình bao gồm các tài liệu sau:

- a) Các tài liệu phục vụ công tác bảo trì nêu tại khoản 1 Điều 9 Nghị định này;
- b) Kế hoạch bảo trì;
- c) Kết quả quan trắc (nếu có);
- d) Kết quả kiểm định chất lượng;
- đ) Kết quả kiểm tra thường xuyên và định kỳ;
- e) Kết quả bảo dưỡng, sửa chữa công trình;
- g) Các tài liệu khác có liên quan.

3. Công việc sửa chữa công trình phải được bảo hành không ít hơn 6 tháng đối với công trình từ cấp 2 trở xuống và không ít hơn 12 tháng đối với công trình từ cấp 1 trở lên.

**Điều 15. 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị 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 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 III Nghị định này.

Trong thời gian 2 năm kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phải tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình đối với loại công trình này.

3. Cơ quan quản lý nhà nước sau đây có trách nhiệm rà soát và quy định lộ trình, kế hoạch cụ thể và 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:

- a) Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc công trình có thể gây ra thảm họa khi xảy ra sự cố theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình;
- b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình cấp II trên địa bàn.

**Điều 16. Xử lý đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế có nhu cầu tiếp tục sử dụng**

1. Công trình hết tuổi thọ thiết kế nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phải thực hiện các công việc sau:

- 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 sau khi thực hiện các công việc nêu tại điểm a, điểm b khoản này 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;



d) Báo cáo kết quả kiểm tra, kiểm định, đánh giá chất lượng công trình, kết quả sửa chữa công trình (nếu có) đối với công trình từ cấp II trở lên và 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 các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này để được xem xét và chấp thuận việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình.

2. Việc quyết định thời hạn tiếp tục sử dụng của công trình được căn cứ vào tình trạng kỹ thuật, yêu cầu sử dụng cụ thể, loại và cấp của công trình.

### **Điều 17. Báo cáo, kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình**

#### 1. Báo cáo thực hiện bảo trì công trình

Chủ sở hữu 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 từ cấp II trở lên và 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 nêu tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các Bộ chuyên ngành quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này tổ chức kiểm tra việc tuân thủ quy định bảo trì công trình của chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền theo các chế độ kiểm tra như sau:

a) Kiểm tra xác suất đối với tất cả các công trình;

b) Kiểm tra định kỳ tối thiểu 5 năm 1 lần đối với công trình từ cấp II trở lên và 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. Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng Nhà nước đánh giá an toàn hàng năm đối với các công trình nhà máy điện hạt nhân, đập hồ chứa cấp đặc biệt, đường sắt cao tốc và các công trình khác theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 18. 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**

1. Khi phát hiện bộ phận công trình hoặc công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phải 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:

- Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này đối với công trình chuyên ngành từ cấp II trở lên và 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.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với 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.

2. 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.

3. 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 1 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 1 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 quản lý nhà nước nêu tại điểm a và b khoản này.

4. Mọi công dân đều có quyền thông báo cho chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền, cơ quan quản lý nhà nước nêu tại điểm b khoản 1 Điều này hoặc các phương tiện thông tin đại chúng biết khi phát hiện sự cố hay xuống cấp về chất lượng của bộ phận công trình hoặc công trình, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng để xử lý kịp thời.

5. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền, cơ quan quản lý nhà nước khi tiếp nhận được thông tin về sự cố hay xuống cấp của công trình, bộ phận công trình có trách nhiệm áp dụng các biện pháp an toàn nêu tại điểm b khoản 1 Điều này, trường hợp không xử lý kịp thời, gây thiệt hại về người và tài sản thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.



## Chương IV

### CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

#### **Điều 19. 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 20. Trách nhiệm chi trả chi phí bảo trì công trình**

1. Những người sau đây có trách nhiệm chi trả chi phí bảo trì công trình:

- a) Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền, trừ trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
- b) Chủ sử dụng công trình đối với công trình đã đưa vào sử dụng;
- c) 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.

2. Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn việc phân chia và chi trả chi phí bảo trì phần sở hữu chung của công trình nêu tại điểm c khoản 1 Điều này.

#### **Điều 21. Chi phí lập, thẩm tra và điều chỉnh quy trình bảo trì công trình**

1. Chi phí lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trình

- a) Chi phí lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trình được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình;
- b) Chi phí lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trình đối với công trình đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì được tính trong chi phí bảo trì công trình.

2. Chi phí điều chỉnh quy trình bảo trì công trình nằm trong chi phí bảo trì công trình. Nhà thầu lập quy trình bảo trì công trình có trách nhiệm chi trả chi phí thực hiện điều chỉnh quy trình bảo trì công trình trong trường hợp việc phải thực hiện điều chỉnh này do lỗi của mình gây ra.

**Điều 22. Dự toán bảo trì công trình**

1. Dự toán bảo trì công trình (sau đây gọi tắt là dự toán bảo trì) được xác định theo công việc bảo trì cụ thể và là căn cứ để chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình được chủ sở hữu ủy quyền quản lý chi phí bảo trì công trình.

2. Dự toán bảo trì được lập căn cứ trên cơ sở khối lượng các công việc xác định theo kế hoạch bảo trì và đơn giá xây dựng phục vụ bảo trì công trình để thực hiện khối lượng công việc đó.

3. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán bảo trì theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 và Điều 23 Nghị định này đối với các công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để thực hiện.

Đối với các công trình sử dụng nguồn vốn khác, khuyến khích chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí bảo trì theo quy định khoản 1, khoản 2 Điều 22 và Điều 23 Nghị định này.

4. Các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp lập định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xây dựng và công bố các định mức xây dựng phục vụ bảo trì cho các công trình phù hợp với đặc thù của Bộ, địa phương và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

**Điều 23. Thẩm định, phê duyệt dự toán bảo trì**

1. Chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền phê duyệt dự toán bảo trì sau khi đã thẩm định hoặc thẩm tra và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả phê duyệt dự toán bảo trì công trình khác có liên quan. Nội dung thẩm định bao gồm:

a) Kiểm tra sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thực hiện;

b) Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng phục vụ bảo trì công trình, định mức chi phí tỷ lệ, dự toán chi phí tư vấn và dự toán các khoản mục chi phí khác trong dự toán bảo trì;

c) Xác định giá trị dự toán bảo trì.

2. Trường hợp chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền không đủ điều kiện, năng lực thẩm định thì được phép thuê tổ chức, cá nhân tư vấn đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thẩm tra dự toán công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn thực hiện thẩm tra dự toán bảo trì chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu công trình hoặc người được ủy quyền về kết quả thẩm tra.



**Điều 24. 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 V****QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ TRÁCH NHIỆM HƯỚNG DẪN  
THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO TRÌ****Điều 25. Trách nhiệm quản lý nhà nước về bảo trì công trình**

Bộ Xây dựng là cơ quan chịu trách nhiệm trước Chính phủ, thống nhất quản lý nhà nước về bảo trì công trình và có trách nhiệm:

1. Trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về bảo trì công trình.

2. Hướng dẫn về chi phí cho việc lập, thẩm tra và điều chỉnh quy trình bảo trì công trình; hướng dẫn phương pháp lập dự toán bảo trì công trình và công bố các định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình.

3. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn việc sử dụng vốn ngoài ngân sách (nếu có) cho bảo trì công trình.

4. Chủ trì, phối hợp cùng các Bộ, cơ quan ngang Bộ và các địa phương có liên quan thanh tra, kiểm tra việc tuân thủ quy định của pháp luật về bảo trì công trình trên phạm vi toàn quốc và hướng dẫn việc xử lý vi phạm các quy định của Nghị định này theo quy định của pháp luật.

**Điều 26. Trách nhiệm hướng dẫn thực hiện của các cơ quan**

1. Các Bộ chuyên ngành có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện bảo trì các công trình như sau:

a) Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện bảo trì 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; thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c và điểm d

khoản 2 Điều này đối với các công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

b) Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn thực hiện đối với công trình giao thông;

c) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn thực hiện đối với công trình thủy lợi, đê điều và các công trình nông nghiệp chuyên ngành khác;

d) Bộ Công thương hướng dẫn thực hiện đối với công trình hầm mỏ, dầu khí, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp, hóa chất, vật liệu nổ công nghiệp, chế tạo máy, luyện kim và các dự án công nghiệp chuyên ngành khác, trừ công trình công nghiệp vật liệu xây dựng;

đ) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hướng dẫn thực hiện đối với công trình thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh;

e) Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn thực hiện đối với công trình viễn thông;

g) Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch hướng dẫn thực hiện đối với công trình di tích lịch sử văn hóa.

2. Các Bộ quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm:

a) Quy định về người có trách nhiệm bảo trì công trình phù hợp với loại công trình, nguồn vốn bảo trì và hình thức sở hữu công trình;

b) Tổ chức biên soạn và ban hành các tiêu chuẩn kỹ thuật về bảo trì công trình thuộc đối tượng hướng dẫn nêu tại khoản 1 Điều này; quy định yêu cầu và danh mục công trình, bộ phận công trình buộc phải quan trắc theo quy định của Nghị định này;

c) Hướng dẫn việc đóng góp chi phí để bảo trì công trình; tổ chức lập, công bố các định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình, kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình và đánh giá sự an toàn công trình; xử lý đối với công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng theo quy định tại Nghị định này;

d) Xem xét, quyết định việc tiếp tục sử dụng đối với công trình hết tuổi thọ thiết kế quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định này;

đ) 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 theo quy định tại Điều 18 Nghị định này;

e) Kiểm tra việc tuân thủ quy định của Nghị định này và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.



3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các nội dung nêu tại điểm a, điểm c, điểm d và điểm đ khoản 2 Điều này và hướng dẫn sử dụng vốn ngoài ngân sách (nếu có) đối với các công trình xây dựng trong địa bàn trên cơ sở quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định này.

## **Chương VI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 27. Hiệu lực thi hành**

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 01 năm 2011 và bãi bỏ các quy định về bảo trì công trình tại Chương VII Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

#### **Điều 28. Tổ chức thực hiện**

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng tổ chức chính trị, các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, Chủ tịch Hội đồng quản trị các tập đoàn kinh tế, các Tổng công ty nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**

**Nguyễn Tấn Dũng**