

THÔNG TƯ

Quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 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 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ.

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Thông tư này quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ.

2. Đối tượng áp dụng:

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà ở riêng lẻ* (sau đây viết tắt là nhà ở) là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

2. *Công trình liền kề* là công trình nằm sát nhà ở được xây dựng, có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái) với nhà ở được xây dựng.

3. *Công trình lân cận* là các công trình ở gần vị trí xây dựng nhà ở có thể bị ảnh hưởng lún, biến dạng hoặc bị các hư hại khác do việc xây dựng nhà ở gây nên.

4. Chủ nhà là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở.

Điều 3. Nguyên tắc cơ bản trong quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở

1. Công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, giấy phép xây dựng (nếu có) và các yêu cầu khác có liên quan quy định tại Khoản 3 Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2. Chủ nhà, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở chịu trách nhiệm về các nội dung công việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật và theo nội dung hợp đồng đã ký kết (nếu có).

Điều 4. Khảo sát xây dựng nhà ở

Tùy theo quy mô nhà ở, việc khảo sát xây dựng thực hiện theo các quy định sau:

1. Đối với nhà ở dưới 7 tầng, chủ nhà được tự thực hiện hoặc thuê cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện khảo sát xây dựng. Trường hợp không thuê khảo sát xây dựng, chủ nhà có thể áp dụng một trong các phương pháp sau: kiểm tra trực tiếp thông qua hố đào thủ công để xác định chiều dày, chất lượng các lớp đất và xác định lớp đất dự kiến đặt móng nhà; tham khảo số liệu khảo sát địa chất công trình, giải pháp xử lý nền móng của các công trình liền kề, lân cận; tham khảo số liệu địa chất công trình nơi xây dựng nhà ở do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp.

2. Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc khảo sát xây dựng phải được tổ chức khảo sát có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

Điều 5. Thiết kế xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự thiết kế.

2. Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

3. Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện và phải được thẩm định theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 6. Thi công xây dựng nhà ở

1. Quản lý trong thi công xây dựng

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự tổ chức thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn xây dựng và các ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở đến các công trình liền kề, lân cận;

b) Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này, việc thi công xây dựng được tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm thi công xây dựng công trình với quy mô tương tự thực hiện. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu phát hiện có dấu hiệu bất thường, chủ nhà phải tham khảo ý kiến của thiết kế để kịp thời xử lý;

c) Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thi công xây dựng phải được tổ chức có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định thực hiện. Chủ nhà phải chuẩn bị hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định tại Phụ lục kèm theo Thông tư này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được kiểm tra trước khi đưa công trình vào sử dụng.

2. Khuyến khích giám sát thi công xây dựng nhà ở với các nội dung chủ yếu sau:

a) Kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

b) Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;

c) Kiểm tra hệ thống cấp pha, giàn giáo thi công;

d) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

Điều 7. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng nhà ở phải thực hiện bảo trì nhà ở theo quy định; định kỳ tổ chức kiểm tra các bộ phận kết cấu chịu lực chính (mái, cột, dầm, sàn, tường chịu lực), hệ thống cơ - điện, hệ thống cấp thoát nước, kiểm định an toàn thang máy (nếu có); có giải pháp xử lý, khắc phục ngay những hư hỏng ảnh hưởng đến việc sử dụng và an toàn nhà ở.

2. Khi phát hiện nhà ở có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc sử dụng, chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng cần báo cáo ngay với chính quyền địa phương, tổ chức kiểm định chất lượng công trình (nếu cần thiết); thực hiện các biện pháp khẩn cấp như hạn chế hoặc ngừng sử dụng, di chuyển người và tài sản để đảm bảo an toàn nếu nhà ở có nguy cơ sập đổ.

Điều 8. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm

1. Trước khi thi công xây dựng, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra hiện trạng và ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có). Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận có trách nhiệm phối hợp với chủ nhà để kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp (nếu có).

2. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sập đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với chủ sở hữu hoặc người quản lý,

sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh được giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở được xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quản lý chất lượng và bảo trì nhà ở

1. Phân công, phân cấp trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng và bảo trì nhà ở cho Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng và bảo trì nhà ở trên địa bàn; xử lý những sai phạm được phát hiện trong quá trình kiểm tra theo quy định.

Điều 10. Quy định về chuyển tiếp

1. Đối với nhà ở đã có Giấy phép xây dựng hoặc đã khởi công xây dựng trước ngày Thông tư này có hiệu lực, việc quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở thực hiện theo Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11 tháng 7 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Đối với các trường hợp còn lại, việc quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở thực hiện theo quy định của Thông tư này.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 và thay thế Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11 tháng 7 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn. *lh*

Nơi nhận:

- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website của BXD
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các đơn vị thuộc BXD;
- Lưu: VT, Cục GD (5b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Quang Hùng

Phụ lục
DANH MỤC HỒ SƠ HOÀN THÀNH
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG NHÀ Ở

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2015/TT-BXD
ngày 30 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng)*

- 1) Giấy phép xây dựng.
- 2) Hợp đồng xây dựng của chủ nhà ký với các nhà thầu khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng (nếu có).
- 3) Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.
- 4) Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng.
- 5) Báo cáo kết quả thẩm tra và văn bản kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng.
- 6) Bản vẽ hoàn công (trong trường hợp việc thi công xây dựng có sai khác so với thiết kế bản vẽ thi công xây dựng).
- 7) Báo cáo kết quả thí nghiệm, kiểm định (nếu có).
- 8) Văn bản thỏa thuận, chấp thuận, xác nhận của các tổ chức, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về an toàn phòng cháy, chữa cháy; an toàn vận hành thang máy.