

Số: /HD-SXD

Quảng Trị, ngày tháng 5 năm 2023

## **HƯỚNG DẪN**

### **Bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ;*

*Căn cứ Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;*

*Nhằm bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong quá trình khai thác sử dụng, Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, cụ thể như sau:*

#### **1. Phạm vi áp dụng**

Hướng dẫn này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

#### **2. Giải thích từ ngữ**

a) Bảo trì công trình xây dựng 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 quá trình khai thác sử dụng. Nội dung bảo trì công trình xây dựng 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; bổ sung, thay thế hạng mục, thiết bị công trình để việc khai thác sử dụng công trình đảm bảo an toàn nhưng không bao gồm các hoạt động làm thay đổi công năng, quy mô công trình.

b) Quy trình bảo trì công trình xây dựng là tài liệu quy định về trình tự, nội dung và chỉ dẫn thực hiện các công việc bảo trì công trình xây dựng.

c) Chủ sở hữu công trình là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

d) Người quản lý, sử dụng công trình là chủ sở hữu trong trường hợp chủ sở hữu trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc là người được chủ sở hữu công trình ủy quyền quản lý, sử dụng công trình trong trường hợp chủ sở hữu không trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc là người quản lý, sử dụng công trình theo quy định của pháp luật có liên quan.

đ) Kiểm định xây dựng là hoạt động kiểm tra, đánh giá chất lượng hoặc nguyên nhân hư hỏng, giá trị, thời hạn sử dụng và các thông số kỹ thuật khác của sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình hoặc công trình xây dựng thông qua quan trắc, thí nghiệm kết hợp với việc tính toán, phân tích.

e) Quan trắc công trình là hoạt động theo dõi, đo đạc, ghi nhận sự biến đổi về hình học, biến dạng, chuyển dịch và các thông số kỹ thuật khác của công trình và môi trường xung quanh theo thời gian

g) Đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng (sau đây gọi là đánh giá an toàn công trình) là hoạt động xem xét, đánh giá định kỳ khả năng chịu lực và các điều kiện để công trình được khai thác, sử dụng an toàn.

h) Chi phí bảo trì công trình xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết được xác định theo yêu cầu các công việc cần phải thực hiện phù hợp với quy trình bảo trì và kế hoạch bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt. Chi phí bảo trì có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

### **3. Các quy định chung**

a) Đối với công trình đã lập và phê duyệt quy trình bảo trì thì chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình (sau đây gọi là chủ sở hữu công trình) có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng và thực hiện việc bảo trì công trình xây dựng; trường hợp công trình chưa bàn giao được cho chủ sở hữu công trình, thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng và thực hiện việc bảo trì công trình xây dựng theo các nội dung tại Hướng dẫn này và pháp luật về xây dựng hiện hành.

b) Đối với công trình đang trong giai đoạn thiết kế, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình/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 công trình xây dựng, bộ phận công trình/thiết bị lắp đặt vào công trình cùng với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Không bắt buộc phải lập quy trình bảo trì riêng cho từng công trình cấp III trở xuống, nhà ở riêng lẻ và công trình tạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Chủ sở hữu các công trình này vẫn phải thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo các quy định về bảo trì công trình xây dựng theo Hướng dẫn này và pháp luật về xây dựng hiện hành.

c) Đối với các công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu công trình tổ chức lập và phê duyệt quy

trình bảo trì công trình xây dựng, có thể tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng làm cơ sở để lập quy trình bảo trì công trình xây dựng nếu cần thiết.

d) Trường hợp có tiêu chuẩn về bảo trì hoặc có quy trình bảo trì của công trình tương tự phù hợp thì chủ sở hữu công trình có thể áp dụng tiêu chuẩn hoặc quy trình đó cho công trình mà không cần lập quy trình bảo trì riêng.

đ) 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.

#### **4. Trình tự thực hiện bảo trì công trình xây dựng**

- a) Lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình xây dựng.
- b) Lập kế hoạch và dự toán kinh phí bảo trì công trình xây dựng.
- c) Thực hiện bảo trì và quản lý chất lượng công việc bảo trì.
- d) Đánh giá an toàn công trình.
- đ) Lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng.

#### **5. Quy trình bảo trì công trình xây dựng**

- a) Quy trình bảo trì công trình xây dựng:

Nội dung chính của hồ sơ quy trình bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- b) Trách nhiệm lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình xây dựng:

- Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình xây dựng, bộ phận công trình cùng với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở; cập nhật quy trình bảo trì cho phù hợp với các nội dung thay đổi thiết kế trong quá trình thi công xây dựng (nếu có) trước khi nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng;

- Nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì đối với thiết bị do mình cung cấp trước khi lắp đặt;

- Trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị không lập được quy trình bảo trì, chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn khác có đủ điều kiện năng lực để lập quy trình bảo trì và các đơn vị nói trên có trách nhiệm chi trả chi phí tư vấn;

- Chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 47 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- c) Điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng:

- Chủ sở hữu công trình 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 công trình; Chủ sở hữu công trình có quyền thuê nhà thầu khác có đủ điều kiện năng lực 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.

- Đối với 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 quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện bảo trì theo nội dung đã được sửa đổi;

- Chủ sở hữu công trình có trách nhiệm phê duyệt những nội dung điều chỉnh của quy trình bảo trì, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## **6. Kế hoạch và dự toán kinh phí bảo trì công trình xây dựng**

a) Kế hoạch bảo trì:

- Chủ sở hữu công trình lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng hàng năm trên cơ sở quy trình bảo trì được phê duyệt và hiện trạng công trình.

- Nội dung chính của kế hoạch bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

b) Dự toán kinh phí bảo trì:

Dự toán kinh phí bảo trì công trình xây dựng được xác định theo nội dung Mục 9 Hướng dẫn này.

## **7. Thực hiện bảo trì và quản lý chất lượng công việc bảo trì**

a) Thực hiện bảo trì công trình xây dựng

- Chủ sở hữu công trình tổ chức thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình theo quy trình bảo trì công trình được phê duyệt.

- Kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất nhằm phát hiện kịp thời các dấu hiệu xuống cấp, những hư hỏng của công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình làm cơ sở cho việc bảo dưỡng công trình.

- Bảo dưỡng công trình được thực hiện theo kế hoạch bảo trì hàng năm và quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

- Sửa chữa công trình bao gồm:

+ Sửa chữa định kỳ công trình bao gồm sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế bộ phận công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình bị hư hỏng được thực hiện định kỳ theo quy định của quy trình bảo trì;

+ Sửa chữa đột xuất công trình được thực hiện khi bộ phận công trình, công

trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.

- Công tác kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì được thực hiện trong các trường hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 33 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

- Công tác quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì phải được thực hiện trong các trường hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 33 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

b) Quản lý chất lượng công việc bảo trì công trình xây dựng:

Công tác quản lý chất lượng công việc bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo Điều 34 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

## **8. Đánh giá an toàn công trình**

a) Trình tự thực hiện đánh giá an toàn công trình:

- Lập và phê duyệt đề cương đánh giá an toàn.

- Tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình.

- Lập báo cáo kết quả đánh giá an toàn.

- Gửi báo cáo đến cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và cho ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

b) Tổ chức đủ điều kiện thực hiện đánh giá an toàn công trình và phạm vi hoạt động của các tổ chức này được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 97 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

c) Nội dung đánh giá an toàn công trình thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng thực hiện theo Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng.

d) Thời điểm và tần suất đánh giá an toàn công trình:

- Thời điểm đánh giá an toàn công trình lần đầu được thực hiện sau thời gian 10 năm kể từ khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng theo quy định pháp luật. Riêng đối với công trình được đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật trên 08 năm kể từ ngày Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ có hiệu lực kể từ ngày 15/10/2021, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình lần đầu trong thời gian không quá 24 tháng kể từ ngày 15/10/2021;

- Đối với lần đánh giá tiếp theo, việc đánh giá an toàn công trình được thực hiện theo tần suất 05 năm/lần.

đ) Danh mục công trình phải thực hiện đánh giá an toàn công trình trong quá trình vận hành và sử dụng gồm:

- Công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp được quy định tại Phụ lục VIII Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được quy định tại Phụ lục X Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

e) Danh mục các công trình phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét và thông báo ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình được quy định tại Phụ lục III Thông tư số 10/2021/TT-BXD.

g) Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình trong thực hiện đánh giá an toàn công trình:

- Tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Bàn giao hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình cho tổ chức kiểm định làm cơ sở để lập đề cương đánh giá an toàn công trình. Trường hợp không có hồ sơ hoặc hồ sơ của công trình không đủ thông tin phục vụ công tác đánh giá an toàn, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát và lập hồ sơ hiện trạng công trình để phục vụ công tác đánh giá an toàn;

- Tổ chức thẩm tra và phê duyệt đề cương đánh giá an toàn công trình;

- Tổ chức giám sát việc thực hiện công tác đánh giá an toàn công trình;

- Xem xét và xác nhận kết quả đánh giá an toàn công trình theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Gửi 01 bản báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Lưu trữ hồ sơ đánh giá an toàn vào hồ sơ phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng.

## **9. Chi phí bảo trì công trình xây dựng**

a) Nguồn vốn phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng: Vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên, nguồn thu từ việc khai thác, sử dụng công trình xây dựng; nguồn đóng góp và huy động của các tổ chức, cá nhân và các nguồn vốn hợp pháp khác.

b) Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng dự toán, gồm: Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí sửa chữa công trình, chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình, chi phí khác và chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình. Dự

toán chi phí bảo trì công trình xác định theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 14/2021/TT-BXD.

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến bảo trì công trình xây dựng sử dụng vốn khác tham khảo quy định này để xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

c) Đối với chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình

- Trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình có chi phí dưới 500 triệu đồng sử dụng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên thì chủ sở hữu công trình tự quyết định về kế hoạch sửa chữa.

- Trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên sử dụng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên thì chủ sở hữu công trình tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình.

d) Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm (không bao gồm chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình) thì chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình tổ chức việc lập dự toán chi phí bảo trì định kỳ hàng năm. Việc quản lý chi phí bảo trì định kỳ hàng năm thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng nguồn vốn sử dụng thực hiện bảo trì

đ) Chi phí đánh giá an toàn công trình

Chi phí đánh giá an toàn công trình là một thành phần thuộc chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng, bao gồm:

- Chi phí thực hiện khảo sát, lập hồ sơ hiện trạng công trình (nếu có);
- Chi phí thực hiện đánh giá an toàn công trình;
- Chi phí thuê tổ chức thẩm tra đề cương đánh giá an toàn công trình, chi phí thuê tổ chức tư vấn giám sát thực hiện đánh giá an toàn công trình (nếu có);
- Các chi phí khác có liên quan.

## **10. Lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng**

a) Tài liệu phục vụ bảo trì công trình xây dựng:

- Các tài liệu phục vụ công tác bảo trì bao gồm quy trình bảo trì công trình xây dựng, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị lắp đặt vào công trình và các hồ sơ, tài liệu cần thiết khác phục vụ cho bảo trì công trình xây dựng;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các tài liệu phục vụ bảo trì công trình xây dựng cho chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình trước khi bàn giao công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

b) Hồ sơ lưu trữ bảo trì công trình xây dựng được lập và quản lý theo quy định tại khoản 8 Điều 34 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

## **11. Kiểm tra, xử lý vi phạm trong công tác bảo trì công trình xây dựng**

a) Thực hiện chức năng tham mưu, giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về

lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, lập kế hoạch kiểm tra công tác bảo trì đối với các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh theo quy định.

b) Các hành vi vi phạm quy định về bảo trì công trình xây dựng sẽ bị xử phạt từ 10.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng, kèm theo bắt buộc biện pháp khắc phục hậu quả.

c) Nội dung xử phạt liên quan đến công tác bảo trì công trình xây dựng được quy định tại Điều 20 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về công tác bảo trì công trình xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc xin gửi về Sở xây dựng, số 59 Hùng Vương, thành phố Đông Hà để nghiên cứu, xem xét điều chỉnh cho phù hợp./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Các cơ quan thuộc UBND tỉnh;
- Các ngành, tổ chức chính trị xã hội trên địa bàn tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người quản lý công trình trên địa bàn tỉnh;
- GD, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, VP, HTKT, QLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phan Văn Thắng**