

B XÂY DỰNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
độc lập - Tự do - Hạnh phúc

S : 02/2012/TT-BXD

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2012

THÔNG TƯ

Hướng dẫn mới về nội dung và bố trí công trình dân dụng, công trình công nghiệp và tiểu khu 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/N-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và thành viên cấu trúc Bộ Xây dựng;

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

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

Bộ Xây dựng hướng dẫn mới về nội dung và bố trí công trình dân dụng, công trình công nghiệp và tiểu khu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như sau:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng và nội dung áp dụng

1. Thông tư này hướng dẫn điều 26 Nghị định số 114/2010/N-CP về nghĩa vụ có trách nhiệm bố trí, công trình, bộ phận công trình bắt buộc phải quản lý trong quá trình khai thác, sử dụng; xem xét, quyết định về các tiêu chí đánh giá về công trình hạ tầng kỹ thuật; xử lý việc công trình xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn khai thác, sử dụng; ghi ý quyết sách trong quá trình khai thác, sử dụng và kiểm tra về các chỉ số bố trí 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 và tiểu khu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Công tác b o trì các lo i công trình xây d ng khác do các B qu n lý công trình chuyên ngành h ng d n theo quy nh t i kho n 1 i u 26 Ngh nh s 114/2010/N -CP.

i u 2. Quy nh v ng i có trách nhi m b o trì

1. Trách nhi m b o trì công trình có m t ch s h u:

a) i v i công trình thu c s h u nhà n c thì t ch c, cá nhân c nhà n c giao qu n lý, khai thác công trình có trách nhi m b o trì công trình;

b) i v i công trình thu c s h u khác, ch s h u công trình có trách nhi m b o trì công trình.

Riêng công trình h t ng k thu t ô th , ch u t công trình có trách nhi m b o trì công trình cho n khi bàn giao cho nhà n c qu n lý;

c) i v i công trình u t theo hình th c BOT (Xây d ng - Kinh doanh - Chuy n giao), ng i i di n theo pháp lu t c a doanh nghi p d án ch u trách nhi m b o trì công trình trong th i gian khai thác kinh doanh quy nh trong h p ng d án; h t th i gian khai thác kinh doanh, t ch c nh n chuy n giao công trình t Nhà u t có trách nhi m ti p t c b o trì công trình.

2. Trách nhi m b o trì công trình có nhi u ch s h u:

a) i v i nhà , các ch s h u có trách nhi m b o trì ph n s h u riêng và th a thu n óng góp kinh phí b o trì ph n s h u chung theo quy nh t i i u 48 và i u 51 Ngh nh s 71/2010/N -CP;

b) i v i công trình còn l i (tr nhà) thì ch s h u ph n riêng c a công trình có trách nhi m b o trì ph n s h u riêng c a mình và ng th i ph i có trách nhi m b o trì ph n s h u chung c a công trình. Vi c phân nh trách nhi m b o trì ph n s h u chung c a công trình ph i c các ch s h u ho c ng i c y quy n th a thu n c th b ng v n b n ho c trong h p ng mua bán, thuê mua tài s n.

3. Ch s h u ho c ng i c y quy n theo quy nh t i i m b kho n 1 i u 5 Ngh nh s 114/2010/N -CP khi giao cho t ch c, cá nhân khác khai thác, s d ng công trình ph i th a thu n v i t ch c, cá nhân này v trách nhi m b o trì công trình.

4. i v i công trình ch a xác nh ch s h u thì ng i ang khai thác, s d ng công trình có trách nhi m b o trì.

i u 3. Công trình, b ph n công trình b t bu c ph i quan tr c trong quá trình khai thác, s d ng

1. Trong quá trình khai thác, sử dụng, các công trình có quy định tại Phụ lục 1 Thông tư này và các công trình có dự kiến sử dụng, nâng, nghiêng và các dự kiến sử dụng khác có khả năng gây sập công trình bất cứ lúc nào cần quan tâm.

Các bộ phận công trình cần quan tâm là hệ thống chịu lực chính của công trình mà khi bị hỏng có thể dẫn đến sụp 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 tâm; thông số quan tâm và giá trị giới hạn của các thông số này (ví dụ: biến dạng nghiêng, lún, nứt, võng...); thời gian quan tâm; số lượng chu kỳ và các nội dung cần thi công khác do nhà thầu thi công xây dựng công trình quy định.

3. Yêu cầu chung về việc công tác quan tâm công trình trong quá trình khai thác, sử dụng:

a) Phải thể hiện quan tâm theo phương án quan tâm do nhà thầu quan tâm lập và công nghệ có trách nhiệm bảo trì công trình phê duyệt;

b) Phương án quan tâm phải quy định về phương pháp đo, các thiết bị đo, số bố trí và suất đo các dự mục, tổ chức thực hiện, phương pháp xử lý số liệu và các nội dung cần thi công khác;

c) Nhà thầu quan tâm phải lập và báo cáo ngay có trách nhiệm bảo trì và kiểm tra quan tâm, trong đó các số liệu quan tâm phải được đánh giá so sánh với giá trị giới hạn do nhà thầu thi công xây dựng công trình quy định, tiêu chuẩn có liên quan.

Trường hợp số liệu quan tâm vượt giá trị giới hạn quy định thì khi nhận được báo cáo này hoặc có dự kiến sử dụng khác thì ngay 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 thể hiện vị trí quan tâm phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng tương ứng với điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thể hiện khảo sát xây dựng hoặc kiểm tra chất lượng công trình xây dựng.

Điều 4. Xem xét, quy định về việc thi công và việc công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật là công trình đã có thời gian khai thác, sử dụng liên tục hạ tầng kỹ thuật của công trình. Hạ tầng kỹ thuật của công trình xác định theo quy định của hồ sơ kỹ thuật.

Trình độ thi công công trình bắt buộc không quy định thì thi công công trình xác định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan hoặc các tiêu chuẩn khác xác định công trình tương ứng loại và cấp.

2. Khi công trình bắt buộc thi công, người có trách nhiệm tổ chức công trình phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Tổ chức kiểm tra, kiểm nghiệm, đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình;

b) Xác định công trình nếu có hiện tượng mất công năng và an toàn sử dụng trước khi xem xét, quyết định việc tiếp tục sử dụng công trình;

c) Quyết định việc tiếp tục sử dụng nếu vì công trình cấp III, cấp IV nhưng không gây ra thảm họa khi có sự cố theo quy định của pháp luật quản lý chất lượng công trình xây dựng;

d) Báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền như tại khoản 6 của điều này và nội dung theo quy định tại khoản 3 của điều này nếu vì công trình cấp II trở lên, công trình khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa theo quy định của pháp luật quản lý chất lượng công trình xây dựng.

3. Nội dung báo cáo của người có trách nhiệm tổ chức:

a) Kết quả đánh giá chất lượng công trình;

b) Nguyên nhân việc xử lý công trình theo mức độ trong các tình huống: tiếp tục sử dụng công trình hoặc chuyển đổi công năng sử dụng, xác định công trình nếu cần thi tu; sử dụng hiện trạng công trình; hiện trạng 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 của điều này có trách nhiệm trả lời bằng văn bản nếu vì nguyên nhân người có trách nhiệm tổ chức việc xử lý công trình bắt buộc thi công. Trình độ cơ quan nhà nước có thẩm quyền không chấp thuận nguyên nhân người có trách nhiệm tổ chức thì phải nêu rõ lý do không chấp thuận.

5. Việc xử lý công trình chung của các bắt buộc thi công phải thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức chung của các.

6. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận việc tiếp tục sử dụng nếu vì công trình bắt buộc thi công:

a) Xây dựng nếu vì các công trình cấp biệt và cấp I;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nếu vì các công trình còn lại.

7. Người có trách nhiệm bố trí trực tiếp hoặc bằng người khác theo nội dung quy định tại khoản 3 điều này tại các quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 6 điều này để xem xét, xử lý vì vì công trình hết tu sửa thì thôi.

Thời gian xem xét, xử lý của các quan nhà nước có thẩm quyền không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ vì vì các công trình cấp cơ bản, cấp I và không quá 20 ngày làm việc vì vì các công trình còn lại.

Điều 5. Xử lý vì vì 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 sụp đổ hoặc qua các dấu hiệu như nứt, võng, lún, nghiêng... giá trị ghi nhận 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 bố trí có trách nhiệm thực hiện các quy định tại khoản 1 điều 18 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

3. Các 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 vì vì công trình không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng.

4. Trưởng hợp công trình có thể sụp đổ ngay thì người có trách nhiệm bố trí phải đi để kiểm tra toàn bộ người ra khỏi công trình này và các công trình lân cận bằng hình ảnh, báo cáo ý kiến nhân dân cấp xã hoặc ý kiến nhân dân cấp huyện để 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 có báo cáo về tình huống công trình có thể sụp đổ ngay thì phải 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 yêu cầu.

6. Công trình bị hỏng do tác động của bão, sét, sóng thần, hạ thủy và các tác động khác phải có đánh giá chi tiết ngay khi quy định thì phải dừng, khai thác.

7. Việc xử lý vì vì công trình chung có nguy hiểm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai chung.

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 báo tri công trình

Các quan quản lý nhà nước về xây dựng kiểm tra việc thực hiện báo tri công trình với nội dung như sau đây:

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

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

3. Việc báo cáo thực hiện báo tri công trình của chủ sở hữu hoặc người 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 quản trị rủi ro về các công trình, bộ phận công trình bất bu c phi quản trị 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 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 xem xét, giải quyết.

Nội dung:

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các cơ quan kiểm tra vận hành - Bảo vệ pháp luật;
- Các Sở Xây dựng;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, G, HTKT, KTXD, TTr.

BỘ TRƯỞNG

(*Chữ ký*)

Trưởng ban Quản lý

PH L C 1

(Ban hành kèm theo Thông t s 02/2012/TT-BXD
ngày 12 tháng 6 n m 2012 c a B Xây d ng)

Các công trình xây d ng b t bu c ph i th c hi n quan tr c trong quá trình khai thác s d ng

TT	Lo i công trình	C p công trình
I	Công trình dân d ng	
1	Công trình nhà	
1.1	Chung c	C p I
2	Công trình công c ng	
2.1	Tr ng h c	C p I
2.2	B nh vi n	C p I
2.3	Sân v n ng, nhà thi u trong nhà ho c ngoài tr i	C p c bi t, c p I
2.4	Trung tâm h i ngh , nhà hát, nhà v n hóa, câu l c b , r p chi u phim, r p xi c	C p c bi t, c p I
2.5	B o tàng, th vi n, tri n lãm, nhà tr ng bày	C p c bi t, c p I
2.6	Trung tâm th ng m i, siêu th	C p c bi t, c p I
2.7	Tháp thu, phát sóng vi n thông, truy n thanh, truy n hình	C p c bi t, c p I
2.8	B u i n, b u c c, nhà l p t thi t b thông tin, ài l u không	C p c bi t
2.9	Nhà ga: hàng không, ng thu , ng s t; b n xe ô tô	C p c bi t, c p I
2.10	Nhà a n ng, khách s n, ký túc xá, nhà khách.	C p c bi t, c p I
2.11	Tr s c quan hành chính nhà n c	C p c bi t, c p I
2.12	Tr s làm vi c c a các n v s nghi p, doanh nghi p, các t ch c chính tr xã h i và t ch c khác	C p I
II	Công trình h t ng k thu t ô th	
1	B ch a n c	C p I
2	ài n c	C p I

TT	Loại công trình	Cấp công trình
3	Gara ngầm	Cấp I
4	Tuyến đường thu gom	Cấp I
5	Tàu điện ngầm (Metro)	Mức 1
6	Đường hầm cao tốc trong đô thị	Mức 1
7	Cầu trong đô thị	Cấp I
8	Hầm trong đô thị	Cấp I
III	Công trình công nghiệp và tiểu xây dựng	
1	Silô, bồn chứa	Dung tích > 2500m ³
2	Nhà máy, tháp trao đổi nhiệt	Chiều cao > 75m
3	Kho, nhà xưởng	Chiều dài kết cấu nhịp lớn nhất > 42m

PH L C 2

*(Ban hành kèm theo Thông t s 02/2012/TT-BXD
ngày 12 tháng 6 n m 2012 c a B Xây d ng)*

C NG HÒA XÃ H I CH NGH A VI T NAM
c l p - T do - H nh phúc

GI Y NGH

V/v ti p x lý công trình h t tu i th thi t k

Kính g i :.....

1. Tên t ch c, cá nhân có trách nhi m b o trì:

- Ng i i di n:..... Ch c v :.....
- a ch liên h :..... S i n tho i:.....

2. Tên công trình:

- a i m:.....

3.Lo i công trình: C p công trình:.....

4. Tên t ch c ki m nh, ánh giá ch t l ng công trình:

- a ch :..... i n tho i:

5. N i dung xin phép:

.....

*(Vi t các n i dung ngh theo quy nh t i i m b kho n 3 i u 4 c a
Thông t s 02/2012/TT-BXD).*

..... ngày tháng n m

Ng i làm n

(Ký ghi rõ h tên)

Tài li u g i kèm:

- Báo cáo ánh giá ch t l ng hi n tr ng c a công trình.