

Số: **67**/HD-SXD

Bình Định, ngày **31** tháng 8 năm 2017

HƯỚNG DẪN

Quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng và bảo trì nhà ở riêng lẻ.

Căn cứ Quyết định số 11/2015/QĐ-UBND ngày 30/6/2015 của UBND tỉnh Bình Định Quy định về việc ủy quyền, phân cấp và phân công trách nhiệm thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và thiết kế dự toán xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Căn cứ Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 28/7/2016 ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Nhằm đảm bảo an toàn cho công trình và các công trình liền kề, lân cận trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng hướng dẫn quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị như sau:

I. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi áp dụng: Văn bản này hướng dẫn các nội dung liên quan đến công tác quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị ngay từ khâu khảo sát, thiết kế đến thi công xây dựng và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

2. Đối tượng áp dụng: Chủ nhà (chủ đầu tư), các tổ chức, cá nhân liên quan đến xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định.

II. Giải thích từ ngữ:

- *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.

- *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.

- *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.

- *Công trình xây chen trong đô thị* là các công trình được xây dựng trong các đô thị hiện hữu, hai hoặc ba bên công trình là nhà ở hoặc công trình đã được xây dựng từ trước.

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

- *Điều kiện năng lực hành nghề* là các tổ chức, cá nhân được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ năng lực tổ chức, chứng chỉ hành nghề cá nhân và còn thời hạn chứng chỉ.

III. Quy định về quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị:

1. Nguyên tắc chung:

- Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng và an toàn công trình trong thiết kế và thi công xây dựng đối với các công tác do mình tự thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Đối với các công trình thuộc đối tượng bắt buộc phải thuê tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng thì chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân được thuê phải ký kết Hợp đồng thực hiện. Hợp đồng phải thể hiện rõ một số nội dung chủ yếu như: Phạm vi, khối lượng công việc và sản phẩm hoàn thành; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan; phương thức giải quyết khi xảy ra tranh chấp.

- Khi xảy ra tranh chấp về chất lượng công trình các bên liên quan căn cứ vào các điều khoản trong Hợp đồng đã ký kết và các pháp luật có liên quan để giải quyết.

2. Quy định về khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị:

2.1. Khảo sát xây dựng:

a) 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 hành nghề 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.

b) Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên:

Chủ nhà phải thuê tổ chức khảo sát có đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định thực hiện khảo sát xây dựng.

2.2. Thiết kế xây dựng:

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn $250m^2$ hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự thiết kế hoặc sử dụng thiết kế nhà ở tương tự đã được xây dựng. Tuy nhiên, để đảm bảo chất lượng công trình, hạn chế các sự cố xảy ra trong quá trình thi công, khuyến khích chủ nhà thuê đơn vị tư vấn hoặc cá nhân có đủ điều kiện năng lực hành nghề để thiết kế nhà ở loại này.

b) Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định thực hiện.

c) Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định thực hiện và phải được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định.

d) Chủ đầu tư nhà ở, công trình xây chen trong đô thị khi nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng ngoài các thành phần hồ sơ theo quy định phải kèm theo thiết kế biện pháp thi công phần móng và biện pháp đảm bảo an toàn trong kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, không phân biệt quy mô công trình.

2.3. Thi công xây dựng:

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn $250m^2$ hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự tổ chức thi công xây dựng, 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 phải do nhà thầu thi công là 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 tư vấn 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 Hướng dẫn này và thông báo cho Sở Xây dựng để được kiểm tra trước khi đưa công trình vào sử dụng.

2.4. Giám sát thi công xây dựng:

Khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây chen trong đô thị thuê tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp theo quy định để thực hiện giám sát thi công xây dựng. Nội dung giám sát thi công bao gồm:

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

- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng.

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

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

2.5. Để có cơ sở giải quyết các tranh chấp về chất lượng công trình xảy ra trong quá trình thi công xây dựng nhà ở (nếu có), 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 bằng hình ảnh và văn bản xác nhận của các bên liên quan.

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. Quy định về điều kiện năng lực của các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng nhà ở, công trình xây chen trong đô thị

3.1. Tổ chức khảo sát địa chất được lựa chọn để thực hiện khảo sát địa chất công trình phục vụ công tác thiết kế phải đảm bảo về điều kiện năng lực như sau:

a) Đối với công trình nhà ở 7 tầng: Tổ chức khảo sát địa chất phải có chứng chỉ năng lực hoạt động khảo sát địa chất hạng III.

b) Đối với công trình nhà ở từ 8 tầng đến 20 tầng: Tổ chức khảo sát địa chất phải có chứng chỉ năng lực hoạt động khảo sát địa chất hạng II.

c) Đối với công trình nhà ở từ 21 tầng đến 50 tầng: Tổ chức khảo sát địa chất phải có chứng chỉ năng lực hoạt động khảo sát địa chất hạng I.

3.2. Tổ chức tư vấn thiết kế được lựa chọn để thiết kế công trình nhà ở phải đảm bảo quy định về điều kiện năng lực như sau:

a) Đối với công trình nhà ở có số tầng từ 3 đến 7 tầng hoặc có tổng diện tích sàn từ 250m^2 đến 10.000m^2 hoặc có chiều cao từ 12m đến 28m: Tổ chức tư vấn thiết kế phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng III.

b) Đối với công trình nhà ở có số tầng từ 8 tầng đến 20 tầng hoặc có tổng diện tích sàn lớn hơn 10.000m^2 đến 20.000m^2 hoặc có chiều cao lớn hơn 28m

đến 75m: Tổ chức tư vấn thiết kế phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng II.

c) Đối với công trình nhà ở có số tầng từ 21 tầng đến 50 tầng hoặc có tổng diện tích sàn lớn hơn 20.000 m² hoặc có chiều cao lớn hơn 75m đến 200m: Tổ chức tư vấn thiết kế phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng I.

d) Đối với các công trình không thuộc đối tượng bắt buộc phải thuê tổ chức tư vấn thiết kế công trình nhưng chủ đầu tư có nhu cầu thuê tổ chức tư vấn thiết kế thì tổ chức được thuê phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thiết kế công trình tối thiểu hạng III.

3.3. Tổ chức thi công xây dựng được lựa chọn thi công xây dựng công trình phải đảm bảo quy định về điều kiện năng lực như sau:

a) Đối với công trình nhà ở dưới 7 tầng trừ trường hợp quy định tại mục 2.3.a: Chủ nhà phải thuê tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm thi công xây dựng công trình với quy mô tương tự thực hiện (Ví dụ: Chủ nhà muốn xây dựng một căn nhà 6 tầng thì phải thuê tổ chức, cá nhân đã từng thi công hoàn thành công trình có quy mô từ 6 tầng trở lên). Trường hợp chủ nhà muốn thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thì tổ chức, cá nhân này phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thi công công trình xây dựng, chứng chỉ hành nghề tối thiểu hạng III.

b) Đối với công trình nhà ở 7 tầng: Tổ chức thi công xây dựng phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thi công công trình xây dựng dân dụng hạng III.

c) Đối với công trình nhà ở từ 8 tầng đến 20 tầng: Tổ chức thi công xây dựng phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thi công công trình xây dựng dân dụng hạng II.

d) Đối với công trình nhà ở có số tầng từ 21 tầng đến 50 tầng: Tổ chức thi công xây dựng phải có chứng chỉ năng lực hoạt động thi công công trình xây dựng dân dụng hạng I.

3.4. Danh sách các tổ chức, cá nhân được cấp chứng chỉ năng lực tổ chức, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng tham khảo trên trang web của Sở Xây dựng Bình Định (Địa chỉ: www.sxd.binhdinhh.gov.vn) hoặc trang web của Bộ Xây dựng (Địa chỉ: www.xaydung.gov.vn).

4. Quy định về hợp đồng:

Trường hợp chủ đầu tư ký kết hợp đồng với các tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình có thể áp dụng các mẫu Hợp đồng quy định tại Thông tư số 08/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng, Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng.

IV. Tổ chức thực hiện:

1. Các chủ đầu tư, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị căn cứ quy mô công trình tổ chức thực hiện cho phù hợp theo các nội dung đã nêu tại Hướng dẫn này.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện các nội dung sau:

- Chủ động phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra các chủ thể tham gia xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị nghiêm chỉnh thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng công trình.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thông qua các phương tiện thông tin đại chúng để phổ biến, hướng dẫn cho các chủ thể tham gia xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị trên địa bàn biết và thực hiện các quy định về quản lý chất lượng đã nêu tại Hướng dẫn này và các quy định khác về an toàn trong thi công xây dựng công trình trong các giai đoạn: khảo sát, thiết kế, cấp giấy phép xây dựng, thi công, giám sát và bảo trì.

- Chỉ đạo phòng chuyên môn, UBND cấp xã tổ chức kiểm tra định kỳ, đột xuất việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng đối với các chủ thể tham gia xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây chen trong đô thị trên địa bàn; kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Sở Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết. / *pad*

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Công an tỉnh (p/hợp);
- Sở LĐ, TB&XH (p/hợp);
- UBND cấp huyện;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Chánh VP (để biết);
- T.Tra Sở, P.QHKT (để th/h);
- Các phòng CM (để biết);
- Website;
- Lưu: VT, P.QLXD & VLXD.

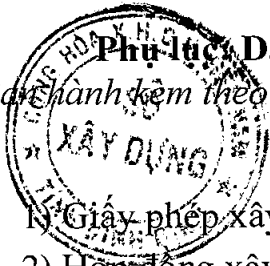
anh

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Viết Bảo

Phụ lục Danh mục hồ sơ hoàn thành công trình nhà ở
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 67/HD-SXD ngày 31/8/2017 của Sở 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.



