

NGUYÊN TẮC CHUNG
QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

I. HỆ THỐNG VĂN BẢN PHÁP LÝ:

1. Luật xây dựng Số 16/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003.
2. Nghị định Số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005.
3. Nghị định Số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004.

II. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN QUẢN LÝ THI CÔNG CTXD:

1. Quản lý chất lượng CTXD.
2. Quản lý khối lượng CTXD.
3. Quản lý tiến độ thi công CTXD.
4. Quản lý an toàn thi công CTXD.
5. Quản lý vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ CTXD.

III. CÁC ĐIỀU KIỆN CẦN THIẾT ĐỂ KHỞI CÔNG & THỰC HIỆN CTXD:

1. Điều kiện để khởi công xây dựng công trình
2. Điều kiện thi công xây dựng công trình.
3. Yêu cầu đối với công trường xây dựng.

IV. CÁC HÌNH THỨC QUẢN LÝ CÔNG TRƯỜNG:

1. Ban quản lý công trường của Nhà Thầu thi công XDCT.
2. Ban quản lý công trường của Tư vấn giám sát XDCT.
3. Ban quản lý công trường của Chủ đầu tư.

A. CÁC ĐIỀU KIỆN CẦN THIẾT
KHỞI CÔNG & THỰC HIỆN

1/ Giám sát thi công xây dựng công trình:

- a) Mọi công trình xây dựng trong quá trình thi công phải được thực hiện chế độ giám sát.
- b) Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải được thực hiện để theo dõi, kiểm tra về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình.
- c) Chủ đầu tư xây dựng công trình phải thuê tư vấn giám sát hoặc tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động giám sát thi công xây dựng.
- d) Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình.
- e) Khuyến khích việc thực hiện chế độ giám sát đối với nhà ở riêng lẻ.

1/ Yêu cầu của việc giám sát thi công xây dựng công trình:

- a) Thực hiện ngay từ khi khởi công xây dựng công trình.
- b) Thường xuyên, liên tục trong quá trình thi công xây dựng.
- c) Căn cứ vào thiết kế được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng.
- d) Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

1/ Điều kiện để khởi công xây dựng công trình:

- a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thỏa thuận.
- b) Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 68 của Luật XD.
- c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt.
- d) Có hợp đồng xây dựng.
- e) Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình.
- f) Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- g) Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô, phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

1) Điều kiện thi công xây dựng công trình:

Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình;
- b) Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình;
- c) Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp;
- d) Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng công trình.

Cá nhân tự tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng thì phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

2) Yêu cầu đối với công trường xây dựng:

Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo bao gồm:

- a) Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành.
- b) Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trường.
- c) Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế.
- d) Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình.
- e) Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

**B. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN
QUẢN LÝ THI CÔNG**

1) Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình

- a) Công trình xây dựng trước khi triển khai phải được lập tiến độ thi công xây dựng. Tiến độ thi công xây dựng công trình phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án đã được phê duyệt.
- b) Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ xây dựng công trình phải được lập cho từng giai đoạn, tháng, quý, năm.
- c) Nhà thầu thi công xây dựng công trình có nghĩa vụ lập tiến độ thi công xây dựng chi tiết, bố trí xen kẽ kết hợp các công việc cần thực hiện nhưng phải bảo đảm phù hợp với tổng tiến độ của dự án.
- d) Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát và các bên có liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tổng tiến độ của dự án.
- e) Trường hợp xét thấy tổng tiến độ của dự án bị kéo dài thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để quyết định việc điều chỉnh tổng tiến độ của dự án.
- f) Khuyến khích việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng trên cơ sở đảm bảo chất lượng công trình.
 - g) Trường hợp đẩy nhanh tiến độ xây dựng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì nhà thầu xây dựng được xét thưởng theo hợp đồng. Trường hợp kéo dài tiến độ xây dựng gây thiệt hại thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại và bị phạt vi phạm hợp đồng.

2) Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình

- a) Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.
- b) Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.
- c) Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử

lý. Riêng đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để xem xét, quyết định.

d) Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư, người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

e) Nghiêm cấm việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

3) Quản lý An toàn trong thi công xây dựng công trình

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

b) Các biện pháp an toàn, nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành. Ở những vị trí nguy hiểm trên công trường, phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo để phòng tai nạn.

c) Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Nhà thầu xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động có phải giấy chứng nhận đào tạo an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng người lao động chưa được đào tạo và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

e) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

f) Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

4) Bảo đảm vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:

- a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp đảm bảo về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Đối với những công trình xây dựng trong khu vực đô thị thì còn phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến nơi quy định.
- b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường.
- c) Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

C. QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Nội dung công việc phải thực hiện trong công tác quản lý chất lượng trong giai đoạn thi công xây dựng bao gồm:

- I. Nghiệm thu.
- II. Biên bản kiểm tra hồ sơ nghiệm thu.
- III. Báo cáo của chủ đầu tư về chất lượng XDCT.
- IV. Bảo hành CT.
- V. Bảo trì CT.

I. NGHIỆM THU

1. Tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng

1. Nhà thầu thi công xây dựng phải tự tổ chức nghiệm thu các công việc xây dựng, đặc biệt các công việc, bộ phận bị che khuất; bộ phận công trình; các hạng mục công trình và công trình, trước khi yêu cầu chủ đầu tư nghiệm thu. Đối với những công việc xây dựng đã được nghiệm thu nhưng chưa thi công ngay thì trước khi thi công xây dựng phải nghiệm thu lại. Đối với công việc, giai đoạn thi công xây dựng sau khi nghiệm thu được chuyển nhà thầu khác thực hiện tiếp thì phải được nhà thầu đó xác nhận, nghiệm thu.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng kịp thời sau khi có phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng. Nghiệm thu công trình xây dựng được phân thành:

- a) Nghiệm thu từng công việc xây dựng trong quá trình thi công xây dựng;
- b) Nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng;
- c) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng.

3. Các hạng mục công trình xây dựng hoàn thành và công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào sử dụng sau khi được chủ đầu tư nghiệm thu.

4. Khi chủ đầu tư, nhà thầu là người nước ngoài thì các biên bản nghiệm thu, bản vẽ hoàn công bộ phận công trình và công trình xây dựng được thể hiện bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài do chủ đầu tư lựa chọn.

5. Thành phần trực tiếp tham gia nghiệm thu nội bộ như sau:

- Đội trưởng;
- Người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp;
- Tổ trưởng tổ công nhân trực tiếp thi công;
- Đại diện nhà thầu thi công công việc, giai đoạn thi công xây dựng tiếp nhận để tiếp tục thi công (nếu có)
- Đại diện Tổ quản lý chất lượng giúp Chỉ huy trưởng công trường;
- Đại diện của Phòng kỹ thuật của nhà thầu thi công xây dựng.

2. Nghiệm thu công việc xây dựng

1. Căn cứ nghiệm thu công việc xây dựng:

- a) Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng;
- b) Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;
- c) Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- d) Tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng;
- đ) Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình xây dựng;
- e) Nhật ký thi công, nhật ký giám sát của chủ đầu tư và các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;
- g) Biên bản nghiệm thu nội bộ công việc xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng.

2. Nội dung và trình tự nghiệm thu:

- a) Kiểm tra đối tượng nghiệm thu tại hiện trường: công việc xây dựng, thiết bị lắp đặt tĩnh tại hiện trường;
- b) Kiểm tra các kết quả thử nghiệm, đo lường mà nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện để xác định chất lượng và khối lượng của vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;
- c) Đánh giá sự phù hợp của công việc xây dựng và việc lắp đặt thiết bị so với thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng và tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật;
- d) Nghiệm thu cho phép thực hiện công việc tiếp theo. Kết quả nghiệm thu phần xây dựng được lập thành biên bản theo mẫu quy định tại Phụ lục 4a và Phụ lục 4b của Nghị định này. Những người trực tiếp nghiệm thu phải ký tên và ghi rõ họ tên trong biên bản nghiệm thu.

3. Thành phần trực tiếp nghiệm thu:

- a) Người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư hoặc người

giám sát thi công xây dựng công trình của tổng thầu đối với hình thức hợp đồng tổng thầu;

b) Người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp của nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Trong trường hợp hợp đồng tổng thầu, người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư tham dự để kiểm tra công tác nghiệm thu công việc của tổng thầu đối với nhà thầu phụ.

4. **Trường hợp công việc không được nghiệm thu** do lỗi của nhà thầu thi công xây dựng thì nhà thầu phải khắc phục hậu quả và chịu mọi chi phí kể cả chi phí kiểm định phúc tra. Trường hợp công việc không được nghiệm thu do lỗi của chủ đầu tư thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm khắc phục hậu quả và đền bù phí tổn cho nhà thầu thi công xây dựng công trình.

5. **MẪU DẤU CHỦ ĐẦU TƯ PHÊ DUYỆT THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG**

(Kèm theo Thông tư số 12 /2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005)

Ghi tên Chủ đầu tư
BẢN VẼ THI CÔNG ĐÃ PHÊ DUYỆT
..... ngày tháng năm
Họ và tên, chữ ký, chức vụ người xác nhận

Ghi chú: Trong dấu phải nêu đủ nội dung quy định. Kích thước dấu tùy thuộc vào kích cỡ chữ.

3. Nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng

1. **Căn cứ nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng:**

a) Các tài liệu quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 1 (căn cứ nghiệm thu công việc xây dựng) và các kết quả thí nghiệm khác;

b) Biên bản nghiệm thu các công việc thuộc bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng được nghiệm thu;

c) Bản vẽ hoàn công bộ phận công trình xây dựng;

d) Biên bản nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng và giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành của nội bộ nhà thầu thi công xây dựng;

đ) Công tác chuẩn bị các công việc để triển khai giai đoạn thi công xây dựng tiếp theo.

2. Nội dung và trình tự nghiệm thu:

a) Kiểm tra đối tượng nghiệm thu tại hiện trường: bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, chạy thử đơn động và liên động không tải;

b) Kiểm tra các kết quả thử nghiệm, đo lường do nhà thầu thi công xây dựng đã thực hiện;

c) Kiểm tra bản vẽ hoàn công bộ phận công trình xây dựng;

d) Kết luận về sự phù hợp với tiêu chuẩn và thiết kế xây dựng công trình được phê duyệt; cho phép chuyển giai đoạn thi công xây dựng. Kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản theo mẫu quy định tại Phụ lục 5a, 5b và 5c của Nghị định này.

3. Thành phần trực tiếp nghiệm thu:

a) Người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư hoặc người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của tổng thầu trong trường hợp nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng do nhà thầu phụ thực hiện;

b) Người phụ trách thi công trực tiếp của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

Trong trường hợp hợp đồng tổng thầu, người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư tham dự để kiểm tra công tác nghiệm thu của tổng thầu đối với các nhà thầu phụ.

4. Các giai đoạn xây dựng:

- **CT Dân dụng và công nghiệp:** San nền, gia cố nền - Cọc - Đài cọc - Dầm giằng móng và kết cấu ngầm - Kết cấu thân - Cơ điện & hoàn thiện.
- **CT cấp thoát nước:** Đào và chuẩn bị nền - Hồ khoan tạo lỗ giếng (đối với giếng khai thác nước)- Kết cấu Giếng - Đặt ống, thử tải từng đoạn ống trước khi lấp đất - Lắp đặt mạng ống nước thô, quản lý, phân phối, truyền dẫn -Thử tải toàn tuyến ống, xúc xả làm vệ sinh ống, thực rửa giếng.
- **Công trình cầu:** Móng, mố trụ – Dầm cầu - Hoàn thiện.
- **Công trình đường:** Nền (các lớp nền)- Móng - áo đường.
- **Công trình thủy lợi:** Việc phân chia các giai đoạn xây dựng tương tự như các loại công trình trên.

4. **Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào sử dụng**

1. Căn cứ nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng và công trình xây dựng đưa vào sử dụng:

a) Các tài liệu quy định tại các điểm a, b, c, d, e (căn cứ nghiệm thu công việc);

b) Biên bản nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng;

c) Kết quả thí nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành liên động có tải hệ thống thiết bị công nghệ;

d) Bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

đ) Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng của nội bộ nhà thầu thi công xây dựng;

e) Văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về phòng chống cháy, nổ; an toàn môi trường; an toàn vận hành theo quy định.

2. **Nội dung và trình tự nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng:**

a) Kiểm tra hiện trường;

b) Kiểm tra bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

c) Kiểm tra kết quả thử nghiệm, vận hành thử đồng bộ hệ thống máy móc thiết bị công nghệ;

d) Kiểm tra các văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phòng chống cháy, nổ, an toàn môi trường, an toàn vận hành;

đ) Kiểm tra quy trình vận hành và quy trình bảo trì công trình xây dựng;

e) Chấp thuận nghiệm thu để đưa công trình xây dựng vào khai thác sử dụng. Biên bản nghiệm thu được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục 6 và Phụ lục 7 của Nghị định này.

3. Thành phần trực tiếp nghiệm thu gồm:

a) Phía chủ đầu tư:

- Người đại diện theo pháp luật và người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư;

- Người đại diện theo pháp luật và người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình.

b) Phía nhà thầu thi công xây dựng công trình:

- Người đại diện theo pháp luật;

- Người phụ trách thi công trực tiếp.

c) Phía nhà thầu thiết kế xây dựng công trình tham gia nghiệm thu theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình:

- Người đại diện theo pháp luật;

- Chủ nhiệm thiết kế.

5. Bản vẽ hoàn công

1. Bản vẽ hoàn công là bản vẽ bộ phận công trình, công trình xây dựng hoàn thành, trong đó thể hiện kích thước thực tế so với kích thước thiết kế, được lập trên cơ sở bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt. Mọi sửa đổi so với thiết kế được duyệt phải được thể hiện trên bản vẽ hoàn công.

Trong trường hợp các kích thước, thông số thực tế thi công của bộ phận công trình xây dựng, công trình xây dựng đúng với các kích thước, thông số của thiết kế bản vẽ thi công thì bản vẽ thiết kế đó là bản vẽ hoàn công.

2. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm lập bản vẽ hoàn công bộ phận công trình xây dựng và công trình xây dựng. Trong bản vẽ hoàn công phải ghi rõ họ tên, chữ ký của người lập bản vẽ hoàn công. Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu thi công xây dựng phải ký tên và đóng dấu. Bản vẽ hoàn công là cơ sở để thực hiện bảo hành và bảo trì.

3. Bản vẽ hoàn công được người giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư ký tên xác nhận.

6. Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng

1. Đối với các công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa phải được kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng nhằm đảm bảo an toàn trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

a) Các công trình xây dựng công cộng tập trung đông người như nhà hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc, trường học, sân vận động, nhà thi đấu, siêu thị và các công trình xây dựng có chức năng tương tự;

b) Nhà chung cư, nhà làm việc, khách sạn nhiều tầng;

c) Các công trình hóa chất và hóa dầu, công trình kho chứa dầu, khí;

d) Các công trình đê, đập, cầu, hầm lớn.

2. Các công trình quan trọng theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ phải kiểm tra và chứng nhận chất lượng.

3. Khuyến khích thực hiện kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn hoạt động kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng đối với công trình xây dựng.

7. BÀN GIAO CÔNG TRÌNH

1. Công trình xây dựng chỉ được bàn giao toàn bộ cho chủ đầu tư khi đó xây lắp hoàn chỉnh theo thiết kế được duyệt, vận hành đúng yêu cầu kỹ thuật và nghiệm thu đạt yêu cầu chất lượng (kể cả việc hoàn thiện nội, ngoại thất công trình và thu dọn vệ sinh mặt bằng).

2. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng công trình, trong quá trình xây dựng có thể tiến hành bàn giao tạm thời từng phần việc, hạng mục công trình thuộc dự án hoặc dự án thành phần để khai thác tạo nguồn vốn thúc đẩy việc hoàn thành toàn bộ dự án.

3. Khi bàn giao toàn bộ công trình, phải giao cả hồ sơ hoàn thành công trình, những tài liệu về các vấn đề có liên quan đến công trình được bàn giao, tài liệu hướng dẫn sử dụng, quản lý, chế độ duy tu bảo dưỡng công trình.

8. DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU HOÀN THÀNH CTXD

PHỤ LỤC 3

(Kèm theo Thông tư số 12 /2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005)

Tên chủ đầu tư

DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU

HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(kèm theo Biên bản kiểm tra hồ sơ nghiệm thu theo mẫu phụ lục số 2)

A. HỒ SƠ PHÁP LÝ

1. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình , từng dự án thành phần hoặc tiểu dự án của cấp có thẩm quyền .

2. Văn bản chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành có thẩm quyền về việc cho phép sử dụng công trình kỹ thuật bên ngoài hàng rào :

- Cấp điện ;
- Sử dụng nguồn nước ;
- Khai thác nước ngầm ;
- Khai thác khoáng sản , khai thác mỏ;
- Thoát nước (đấu nối vào hệ thống nước thải chung) ;
- Đường giao thông bộ , thủy ;
- An toàn của đê (công trình chui qua đê , gấn đê , trong phạm vi bảo vệ đê ...).
- An toàn giao thông (nếu có).

3. Hợp đồng xây dựng (ghi số, ngày, tháng của hợp đồng) giữa Chủ đầu tư với Nhà thầu tư vấn thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế, nhà thầu thi công xây dựng chính, giám sát thi công xây dựng, kiểm định chất lượng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp và cũng như hợp đồng giữa nhà thầu chính (tư vấn, thi công xây dựng) và các nhà thầu phụ (tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng).

4. Các tài liệu chứng minh điều kiện năng lực của các nhà thầu vấn, nhà thầu thi công xây dựng kể cả các nhà thầu nước ngoài (thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp chất lượng ...).
5. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cấp có thẩm quyền phê duyệt kèm theo phần thiết kế cơ sở theo quy định;
6. Kết quả thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư kèm theo hồ sơ thiết kế theo quy định;
7. Biên bản của Sở Xây dựng kiểm tra sự tuân thủ quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư trước khi nghiệm thu giai đoạn xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng (lập theo mẫu tại phụ lục 2 của Thông tư này).

B. TÀI LIỆU QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

1. Bản vẽ hoàn công các hạng mục và toàn bộ công trình về kiến trúc, kết cấu, lắp đặt thiết bị, hệ thống kỹ thuật công trình, hoàn thiện... (có danh mục bản vẽ kèm theo).
2. Các chứng chỉ kỹ thuật xuất xưởng xác nhận chất lượng vật liệu sử dụng trong công trình để thi công các phần: san nền, gia cố nền, cọc ,đài cọc, kết cấu ngầm và kết cấu thân, cơ điện và hoàn thiện ...
3. Các phiếu kiểm tra xác nhận chất lượng vật liệu sử dụng trong công trình để thi công các phần : san nền, gia cố nền, cọc, đài cọc, kết cấu ngầm và kết cấu thân, cơ điện và hoàn thiện ... do một tổ chức chuyên môn hoặc một tổ chức khoa học có tư cách pháp nhân, năng lực và sử dụng phòng thí nghiệm hợp chuẩn thực hiện .
4. Chứng chỉ xác nhận chủng loại và chất lượng của các trang thiết bị phục vụ sản xuất và hệ thống kỹ thuật lắp đặt trong công trình như: cấp điện, cấp nước, cấp gaz ... do nơi sản xuất cấp .
5. Thông báo kết quả kiểm tra chất lượng vật tư, thiết bị nhập khẩu sử dụng trong hạng mục công trình này của các tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân được nhà nước quy định.
6. Các tài liệu, biên bản nghiệm thu chất lượng các công tác xây dựng, lắp đặt thiết bị . Kèm theo mỗi biên bản là bản vẽ hoàn công công tác xây lắp được nghiệm thu (có danh mục biên bản nghiệm thu công tác xây dựng kèm theo).

7. Các biên bản nghiệm thu thiết bị chạy thử đơn động và liên động không tải, nghiệm thu thiết bị chạy thử liên động có tải, báo cáo kết quả kiểm tra, thí nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành thử thiết bị (không tải và có tải)

8. Biên bản thử và nghiệm thu các thiết bị thông tin liên lạc, các thiết bị bảo vệ.

9. Biên bản thử và nghiệm thu các thiết bị phòng cháy chữa cháy, nổ.

10. Biên bản kiểm định môi trường, môi sinh (đối với các công trình thuộc dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường).

11. Báo cáo kết quả các thí nghiệm hiện trường (gia cố nền, sức chịu tải của cọc móng; chất lượng bê tông cọc, lưu lượng giếng, điện trở của hệ thống chống sét cho công trình và cho thiết bị, kết cấu chịu lực, thử tải bể chứa, thử tải ống cấp nước-chất lỏng).

12. Báo cáo kết quả kiểm tra chất lượng đường hàn của các mối nối: cọc, kết cấu kim loại, đường ống áp lực (dẫn hơi, chất lỏng) . bể chứa bằng kim loại ...

13. Các tài liệu đo đạc , quan trắc lún và biến dạng các hạng mục công trình, toàn bộ công trình và các công trình lân cận trong phạm vi lún ảnh hưởng trong quá trình xây dựng (độ lún, độ nghiêng, chuyển vị ngang, góc xoay...)

14 Nhật ký thi công xây dựng công trình .

15. Lý lịch thiết bị, máy móc lắp đặt trong công trình; hướng dẫn hoặc quy trình vận hành khai thác công trình; quy trình bảo hành và bảo trì thiết bị và công trình

16. Văn bản (biên bản) nghiệm thu, chấp thuận hệ thống kỹ thuật, công nghệ đủ điều kiện sử dụng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về :

- Chất lượng sản phẩm nước sinh hoạt ;
- Sử dụng các chất chống thấm thi công các hạng mục công trình cấp nước ;
- Phòng cháy chữa cháy, nổ;
- Chống sét;
- Bảo vệ môi trường;
- An toàn lao động, an toàn vận hành;
- Thực hiện giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng);
- Chỉ giới đất xây dựng;

- Đấu nối với công trình kỹ thuật hạ tầng (cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông...);
- An toàn đề điều (nếu có), an toàn giao thông (nếu có);
- Thông tin liên lạc (nếu có).

17. Chúng chỉ sự phù hợp từng công việc (thiết kế , thi công xây dựng) của các hạng mục công trình, toàn bộ công trình do các tổ chức tư vấn kiểm định độc lập cấp (kể cả các nhà thầu nước ngoài tham gia tư vấn, kiểm định, giám sát, đăng kiểm chất lượng) xem xét và cấp trước khi chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình và toàn bộ công trình .

18. Bản kê các thay đổi so với thiết kế (kỹ thuật, bản vẽ thi công) đã được phê duyệt.

19. Hồ sơ giải quyết sự cố công trình (nếu có)

20. Báo cáo của tổ chức tư vấn kiểm định đối với những bộ phận, hạng mục công trình hoặc công trình có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng trước khi chủ đầu tư nghiệm thu (nếu có).

21. Biên bản nghiệm thu giai đoạn xây dựng .

22. Biên bản nghiệm thu hạng mục công trình, nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

....., ngày..... tháng..... năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ

(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Ghi chú :

Căn cứ vào quy mô công trình và giai đoạn nghiệm thu công trình để xác định danh mục hồ sơ tài liệu trên cho phù hợp. Các giai đoạn xây dựng thường được chia như sau :

- Đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, các giai đoạn xây dựng bao gồm: San nền, gia cố nền- Cọc- Đai cọc- Dầm giằng móng và kết cấu ngầm- Kết cấu thân- Cơ điện và hoàn thiện.

- Đối với công trình cấp thoát nước , các giai đoạn xây dựng bao gồm: Đào và chuẩn bị nền - Hồ khoan tạo lỗ giếng (đối với giếng khai thác nước)- Kết cấu

Giếng - Đặt ống , thử tải từng đoạn ống trước khi lấp đất - Lắp đặt mạng ống nước thô , quản lý, phân phối , truyền dẫn -Thử tải toàn tuyến ống, xúc xả làm vệ sinh ống, thụt rửa giếng

- Đối với công trình cầu, các giai đoạn xây dựng bao gồm: Móng, móng trụ – Dầm cầu- Hoàn thiện.

- Đối với công trình đường, các giai đoạn xây dựng bao gồm: Nền (các lớp nền)- Móng - áo đường.

- Đối với công trình thủy lợi :việc phân chia các giai đoạn xây dựng tương tự như các loại công trình trên.

II BIÊN BẢN KIỂM TRA HỒ SƠ NGHIỆM THU

PHỤ LỤC 2

(Kèm theo Thông tư số 12 /2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng năm 200

BIÊN BẢN KIỂM TRA HỒ SƠ NGHIỆM THU
GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG HOÀN THÀNH ,
HOÀN THÀNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH HOẶC CÔNG TRÌNH
ĐỂ ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

Công trình Thuộc dự án đầu tư nhóm.....

Hạng mục công trình.....

Địa điểm xây dựng

Thời gian kiểm tra

Bắt đầu h 00 , ngày tháng năm 200

Kết thúc h 00 , ngày tháng năm 200

Các bên tham gia kiểm tra:

- Đại diện Chủ đầu tư công trình: *tên của cơ quan, đơn vị*

+ Ghi rõ họ và tên , chức vụ từng người tham gia

- Đại diện Nhà thầu giám sát thi công xây dựng: *tên của nhà thầu*

+ Ghi rõ họ và tên , chức vụ từng người tham gia

- Đại diện nhà thầu thi công xây dựng: *tên của nhà thầu*

+ Ghi rõ họ và tên , chức vụ từng người tham gia

- Đại diện Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu : *tên của cơ quan*

+ Ghi rõ họ và tên , chức vụ từng người tham gia

đã tiến hành những việc sau :

- Kiểm tra danh mục hồ sơ nghiệm thu giai đoạn xây dựng
hoặc hoàn thành của hạng mục công trình hoặc công trìnhđã lập giữa
Chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng / tổng thầu EPC .

- Kiểm tra tính pháp lý và chất lượng của hồ sơ nghiệm thu giai đoạn xây dựng
hoàn thành , hạng mục công trình hoàn thành
.....hoặc công trình hoàn thành

Sau khi kiểm tra , xem xét và trao đổi , các bên tham gia đã có kết luận :

1. Hồ sơ trình để nghiệm thu giai đoạn xây dựng hoàn thành
....., hạng mục công trình hoàn thànhhoặc công
trình hoàn thành đã lập đủ (hoặc chưa đủ) theo danh mục nêu tại phụ lục
3 của Thông tư số 2005/TT-BXD.

2. Hồ sơ nghiệm thu giai đoạn xây dựng hoàn thành
....., hạng mục công trình hoàn thành
hoặc công trình hoàn thành có đầy đủ tính pháp lý theo quy định.

3. Các ý kiến nhận xét khác

- Nếu hồ sơ nghiệm thu chưa đủ thì yêu cầu chủ đầu tư bổ sung để hoàn chỉnh
nghiệm thu (nêu cụ thể về hồ sơ pháp lý và tài liệu quản lý chất lượng)

4. Hồ sơ nghiệm thu có trong danh mục kèm theo biên bản này đảm bảo đủ căn
cứ để Chủ đầu tư tiến hành việc nghiệm thu giai đoạn xây dựng

..... hoặc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.....
hoặc công trình

Đối với trường hợp hồ sơ nghiệm thu không đầy đủ thì ghi như sau: Sau khi bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ nghiệm thu theo các yêu cầu nêu ở mục 3, Chủ đầu tư tiến hành việc nghiệm thu giai đoạn xây dựng hoặc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình

Ghi chú : kèm theo danh mục hồ sơ, tài liệu hoàn thành giai đoạn xây dựng , hoàn thành hạng mục công trình , hoàn thành công trình được lập theo phụ lục 3 của Thông tư này.

Đại diện Chủ đầu tư
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Đại diện Nhà thầu giám sát thi công xây dựng
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Đại diện
Nhà thầu thi công xây dựng
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Đại diện Sở Xây dựng
(ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

III CHỦ ĐẦU TƯ BÁO CÁO CHẤT LƯỢNG CTXD

BÁO CÁO CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VỀ CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

..... (ghi tên công trình)

(Báo cáo định kỳ 6 tháng một lần và khi hoàn thành công trình đưa vào sử dụng)

Từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

Kính gửi : GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH

..... (tên tổ chức cá nhân) là Đại diện Chủ đầu tư công trình
(ghi tên công trình) xin báo cáo về chất lượng xây dựng công trình với các nội dung sau:

I. Nội dung báo cáo lần đầu tiên: (chỉ báo cáo 1 lần)

1. Địa điểm xây dựng công trình
2. Quy mô công trình (nêu tóm tắt về kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật, công nghệ, công suất...).
4. Danh sách các nhà thầu: khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng, kiểm định xây dựng (nếu có); những phần việc do các nhà thầu đó thực hiện.
5. Cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư (ghi số, ngày, tháng của văn bản kết quả thẩm định).
6. Tổ chức, cơ quan phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình (ghi số, ngày, tháng của Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình).
7. Danh sách các nhà thầu thi công xây dựng và những phần việc do các nhà thầu đó thực hiện.
8. Hệ thống kiểm tra, giám sát và các biện pháp bảo đảm chất lượng công trình của chủ đầu tư, của nhà thầu giám sát thi công xây dựng do chủ đầu tư thuê, của nhà thầu thi công xây dựng và của nhà thầu thiết kế thực hiện giám sát tác giả.
9. Kiến nghị (nếu có).

II. Nội dung báo cáo thường kỳ :

1. Những sửa đổi trong quá trình thi công so với thiết kế đã được phê duyệt (nêu những sửa đổi lớn, lý do sửa đổi, ý kiến của cấp có thẩm quyền về những sửa đổi đó).
2. Về thời hạn thi công xây dựng công trình :

- a) Ngày khởi công;
- b) Ngày hoàn thành.

3. Khối lượng chính của các loại công tác xây dựng và lắp đặt thiết bị chủ yếu được thực hiện trong giai đoạn báo cáo (nền, móng, bê tông, cốt thép, kết cấu thép, khối xây, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật công trình...) của các hạng mục công trình và toàn bộ công trình (so sánh khối lượng đã thực hiện với khối lượng theo thiết kế đã được phê duyệt).

4. Công tác nghiệm thu, thành phần tham gia nghiệm thu, thời điểm nghiệm thu: nghiệm thu công tác xây dựng; nghiệm thu bộ phận, giai đoạn xây dựng; nghiệm thu thiết bị chạy thử không tải và có tải; nghiệm thu hoàn thành từng hạng mục công trình và toàn bộ công trình đưa công trình vào sử dụng.

5. Các quan trắc và thí nghiệm hiện trường đã thực hiện về gia cố nền, sức chịu tải của cọc móng; điện trở nối đất... Đánh giá kết quả quan trắc và các thí nghiệm hiện trường so với yêu cầu của thiết kế đã được phê duyệt.

6. Sự cố và khiếm khuyết về chất lượng, nếu có : *thời điểm xảy ra, vị trí, thiệt hại, nguyên nhân, tình hình khắc phục.*

7. Quy mô đưa vào sử dụng của công trình (*quy mô xây dựng, công suất, công nghệ, các thông số kỹ thuật chủ yếu*) :

- Theo thiết kế đã được phê duyệt;
- Theo thực tế đạt được.

7. Kết luận về chất lượng công việc thực hiện, các hạng mục và toàn bộ công trình trong giai đoạn báo cáo

8. Kiến nghị (*nếu có*).

Nơi nhận :

- Như trên
- Lưu

CHỦ ĐÁU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

IV. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH (NĐ209)

1. Bảo hành công trình xây dựng

1. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đã hoàn thành để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:

- a) Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình cấp đặc biệt, cấp I;
- b) Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.

2. Mức tiền bảo hành công trình xây dựng:

a) Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo các mức sau:

- 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

- 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

b) Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

c) Tiền bảo hành công trình xây dựng, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thỏa thuận. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và chủ đầu tư có thể thỏa thuận việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương.

2. Trách nhiệm của các bên về bảo hành công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm sau đây:

a) Kiểm tra tình trạng công trình xây dựng, phát hiện hư hỏng để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình sửa chữa, thay thế. Trường hợp các nhà thầu không đáp ứng được việc bảo hành thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng có quyền thuê nhà thầu khác thực hiện. Kinh phí thuê được lấy từ tiền bảo hành công trình xây dựng;

b) Giám sát và nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình xây dựng;

c) Xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình.

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình và phải chịu mọi phí tổn khắc phục;

b) Từ chối bảo hành công trình xây dựng và thiết bị công trình trong các trường hợp sau đây:

- Công trình xây dựng và thiết bị công trình hư hỏng không phải do lỗi của nhà thầu gây ra;

- Chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc tháo dỡ;

- Sử dụng thiết bị, công trình xây dựng sai quy trình vận hành.

3. Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra hư hỏng công trình xây dựng, sự cố công trình xây dựng kể cả sau thời gian bảo hành, tùy theo mức độ vi phạm còn bị xử lý theo quy định của pháp luật.

VII. BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH (NĐ209)

1. Cấp bảo trì công trình xây dựng

1. Công trình sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để vận hành, khai thác lâu dài. Công việc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo các cấp sau đây:

i. Cấp duy tu bảo dưỡng;

ii. Cấp sửa chữa nhỏ;

iii. Cấp sửa chữa vừa;

iv. Cấp sửa chữa lớn.

2. Nội dung, phương pháp bảo trì công trình xây dựng của các cấp bảo trì thực hiện theo quy trình bảo trì.

2. Thời hạn bảo trì công trình xây dựng

1. Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu đưa công trình xây dựng vào sử dụng cho đến khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình.
2. Trường hợp công trình xây dựng vượt quá niên hạn sử dụng nhưng có yêu cầu được tiếp tục sử dụng thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phải xem xét, quyết định cho phép sử dụng trên cơ sở kiểm định đánh giá hiện trạng chất lượng công trình do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện. Người quyết định cho phép sử dụng công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Quy trình bảo trì công trình xây dựng

1. Đối với công trình xây dựng mới, nhà thầu thiết kế, nhà sản xuất thiết bị công trình lập quy trình bảo trì công trình xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình xây dựng. Đối với các công trình xây dựng đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng phải thuê tổ chức tư vấn kiểm định lại chất lượng công trình xây dựng và lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.
2. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập quy trình bảo trì từng loại công trình xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình xây dựng tương ứng.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình xây dựng trong việc bảo trì công trình xây dựng

Chủ sở hữu, người quản lý sử dụng công trình xây dựng trong việc bảo trì công trình xây dựng có trách nhiệm sau đây:

1. Tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy trình bảo trì công trình xây dựng.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình xây dựng bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định.

D. CÁC HÌNH THỨC QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH

1) Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình:

Dự án đầu tư xây dựng công trình được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư. Nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình được lập phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án.

a) Theo quy mô và tính chất:

Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư.

Các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C theo quy định tại Phụ lục 1.

b) Theo nguồn vốn đầu tư:

Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước.

Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;.

Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

2) Các hình thức tổ chức, quản lý và thực hiện dự án:

Căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

- a) Chủ đầu tư xây dựng công trình thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- b) Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- c) Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định theo luật XD.
- d) Trường hợp chủ đầu tư xây dựng công trình thành lập Ban quản lý dự án thì Ban quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư xây dựng công trình theo nhiệm vụ, quyền hạn mà Ban quản lý dự án được giao.
- e) Chính phủ quy định cụ thể về nội dung và hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

3) **Vai trò và nhiệm vụ của các bên tham gia dự án:**

Người quyết định đầu tư xây dựng công trình:

Có các quyền sau đây:

Không phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khi không đáp ứng mục tiêu và hiệu quả.

Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết.

Thay đổi, điều chỉnh mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Có các nghĩa vụ sau đây:

Tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình, quyết định đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình và các quyết định khác thuộc thẩm quyền của mình.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình: là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập dự án để xem xét, đánh giá hiệu quả về kinh tế - xã hội của dự án, trừ các trường hợp quy định khác. Việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải tuân theo quy định của Luật XD và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Những công trình xây dựng sau đây chỉ cần lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật:

Công trình sử dụng cho mục đích tôn giáo.

Công trình xây dựng quy mô nhỏ và các công trình khác do Chính phủ quy định.

Nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật của công trình xây dựng quy định tại luật XD bao gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình; địa điểm xây dựng; quy mô, công suất; cấp công trình; nguồn kinh phí xây dựng công trình; thời hạn xây dựng; hiệu quả công trình; phòng, chống cháy, nổ; bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án xây dựng công trình có các quyền sau đây:

Được tự thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng.

Yêu cầu các tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khi nhà thầu vi phạm lập dự án vi phạm hợp đồng.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

Thuê tư vấn lập dự án trong trường hợp không có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình để tự thực hiện.

Xác định nội dung nhiệm vụ của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến dự án đầu tư xây dựng công trình cho tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Tổ chức nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

Lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình.

Bồi thường thiệt hại do sử dụng tư vấn không phù hợp với điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình, cung cấp thông tin sai lệch; thẩm định, nghiệm thu không theo đúng quy định và những hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây:

Được tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình.

Đàm phán, ký kết và giám sát việc thực hiện hợp đồng thiết kế.

Yêu cầu nhà thầu thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế.

Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp để tự thực hiện.

Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.

Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế.

Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định của Luật XD.

Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế.

Lưu trữ hồ sơ thiết kế.

Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các quyền sau đây:

Được tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng.

Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng.

Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát theo yêu cầu hợp lý của nhà thiết kế.

Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát do nhà thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng.

Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng để tự thực hiện.

Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng các thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát.

Xác định phạm vi khảo sát và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện hợp đồng.

Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Tổ chức nghiệm thu và lưu trữ kết quả khảo sát.

Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, xác định sai nhiệm vụ khảo sát và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng:

Khảo sát xây dựng gồm khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa chất thủy văn, khảo sát hiện trạng công trình và các công việc khảo sát khác phục vụ cho hoạt động xây dựng.

Khảo sát xây dựng chỉ được tiến hành theo nhiệm vụ khảo sát đã được phê duyệt.

Khảo sát xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

Nhiệm vụ khảo sát phải phù hợp với yêu cầu từng loại công việc, từng bước thiết kế.

Bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế.

Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

Đối với khảo sát địa chất công trình, ngoài các yêu cầu tại luật XD và NĐ16 còn phải xác định độ xâm thực, mức độ dao động của mực nước ngầm theo mùa để đề xuất các biện pháp phòng, chống thích hợp.

Đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng phải có khảo sát quan trắc các tác động của môi trường đến công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng.

Kết quả khảo sát phải được đánh giá, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát.

Phân tích số liệu, đánh giá, kết quả khảo sát.

Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.

Bộ Xây dựng quy định cụ thể nội dung báo cáo khảo sát xây dựng.

Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau đây:

Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp số liệu, thông tin liên quan đến nhiệm vụ khảo sát.

Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ khảo sát.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

Chỉ được ký kết hợp đồng thực hiện các công việc khảo sát phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động và thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát được giao, bảo đảm chất lượng và chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát.

Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế.

Bảo vệ môi trường trong khu vực khảo sát;
Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do việc khảo sát sai thực tế, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Nhà thầu trong hoạt động xây dựng là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình.

Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng nhận thầu trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

Tư vấn thiết kế:

Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây:

Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế.
Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế.
Quyền tác giả đối với thiết kế công trình.
Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình.

Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng.

Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận.

Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng.

Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế.

Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình.

Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.

Bồi thường thiệt hại khi để ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình:

Có các quyền sau đây:

Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Từ chối thực hiện các yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư.

Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Có các nghĩa vụ sau đây:

- Chỉ được nhận lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với năng lực hoạt động xây dựng của mình.
- Thực hiện đúng công việc theo hợp đồng đã ký kết.
- Chịu trách nhiệm về chất lượng dự án đầu tư xây dựng công trình được lập.
- Không được tiết lộ thông tin, tài liệu có liên quan đến việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình do mình đảm nhận khi chưa được phép của bên thuê hoặc người có thẩm quyền.

Bồi thường thiệt hại khi sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các giải pháp kỹ thuật không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.