

Số: **10** /2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày **11** tháng **7** năm 2014

THÔNG TƯ

Quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng (viết tắt là Nghị định số 15/2013/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (dưới đây viết tắt là chủ nhà) khi xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Nhà ở riêng lẻ* (dưới đây viết tắt là nhà ở) là công trình được xây dựng trên diện tích khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

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

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

Điều 4. Nguyên tắc cơ bản trong quản lý chất lượng xây dựng nhà ở

Công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình nhà ở do chủ nhà và các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, tuân thủ giấy phép xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng có liên quan, đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và các công trình liền kề, lân cận, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Chương II

KHẢO SÁT VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 5. Khảo sát xây dựng nhà ở

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

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn $250m^2$, từ 2 tầng trở xuống, chủ nhà tự thực hiện khảo sát xây dựng nếu có kinh nghiệm thực hiện công việc tương tự và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng khảo sát nhằm đảm bảo an toàn công trình nhà ở và các công trình lân cận.

Khuyến khích chủ nhà thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện khảo sát địa chất công trình.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn $250m^2$, từ 3 tầng trở lên, chủ nhà phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện khảo sát địa chất công trình.

Điều 6. Thiết kế xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn $250m^2$, từ 2 tầng trở xuống, việc thiết kế nhà ở thực hiện như sau:

a) Mọi tổ chức, cá nhân được thiết kế nếu có đủ năng lực, kinh nghiệm thiết kế nhà ở có quy mô tương tự và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế.

b) Trường hợp ở nông thôn, khi xây dựng nhà ở một tầng có kết cấu đơn giản thì không bắt buộc phải lập bản vẽ thiết kế cụ thể, chủ nhà có thể thi công

theo mẫu nhà ở đã được xây dựng nhưng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình nhà ở.

c) Khuyến khích chủ nhà thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thiết kế nhà ở.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn $250m^2$, từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng thực hiện.

3. Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, chủ nhà phải gửi hồ sơ thiết kế đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp của chính quyền địa phương để thẩm tra thiết kế theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP và Thông tư số 13/2013/TT-BXD ngày 15/8/2013 của Bộ Xây dựng quy định thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.

Chương III

HƯỚNG DẪN QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 7. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn $250m^2$, từ 2 tầng trở xuống thì mọi tổ chức, cá nhân được tự thi công xây dựng nếu có kinh nghiệm thi công xây dựng nhà ở có quy mô tương tự và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn $250m^2$, từ 3 tầng trở lên hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì tổ chức thi công xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

Điều 8. Quản lý chất lượng thi công xây dựng nhà ở

1. Trong quá trình thi công xây dựng, chủ nhà chịu trách nhiệm tổ chức giám sát hoặc ủy quyền cho người đại diện giám sát thi công xây dựng kiểm tra các nội dung chính như sau:

- Chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị... trước khi đưa vào thi công xây dựng nhà ở;
- Hệ thống cấp pha, đà giáo, giàn giáo thi công;
- Các biện pháp bảo đảm an toàn lao động trong quá trình thi công;
- Biện pháp che chắn để đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường cho người và công trình liền kề, lân cận.

2. Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, ngay sau khi khởi công, chủ nhà phải gửi báo cáo đến Sở Xây dựng thông tin công trình như sau: tên và địa chỉ liên lạc của

chủ nhà, địa điểm xây dựng, quy mô và tiến độ thi công dự kiến của công trình. Trong quá trình thi công, chủ nhà có trách nhiệm tổ chức giám sát, nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Khi hoàn thành công trình, chủ nhà có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ theo nội dung tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư này gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra trước khi đưa công trình vào sử dụng.

3. Chủ nhà và các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia thi công xây dựng công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung công việc do mình thực hiện.

Điều 9. Bảo trì nhà ở

Chủ nhà có trách nhiệm bảo trì nhà ở của mình theo các quy định tại Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/02/2010 của Chính phủ quy định về bảo trì công trình xây dựng, Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 10. Giải quyết tranh chấp giữa chủ nhà với chủ các công trình liền kề, lân cận

1. Trước khi thi công, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ 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).

2. Trong quá trình thi công nếu phát hiện công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sụp đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với các chủ công trình liền kề, lân cận xem xét, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh giữa chủ nhà với chủ các công trình liền kề, lân cận được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng nhà ở

1. Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở được xử lý theo các quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; Thông tư số 02/2014/TT-BXD ngày 12/2/2014 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số

121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

2. Việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng nhà ở được thực hiện theo các quy định tại Chương V Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quản lý chất lượng nhà ở

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

2. Hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng nhà ở trên địa bàn; xử lý những sai sót được phát hiện trong quá trình kiểm tra theo các nội dung trên.

Điều 13. Quy định về chuyển tiếp

1. Đối với công trình nhà ở đã khởi công xây dựng trước ngày Thông tư này có hiệu lực, việc quản lý chất lượng xây dựng nhà ở thực hiện theo Thông tư số 39/2009/TT-BXD ngày 09/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Đối với công trình nhà ở được khởi công xây dựng sau ngày Thông tư này có hiệu lực, việc quản lý chất lượng xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định của Nghị định số 15/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

Điều 14. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2014 và thay thế Thông tư số 39/2009/TT-BXD ngày 09/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

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

Nơi nhận:

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Cao Lại Quang

Phụ lục 1.
DANH MỤC HỒ SƠ HOÀN THÀNH
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG NHÀ Ở

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 10. /2014/TT-BXD
ngày 11. tháng 7. năm 2014 của Bộ Xây dựng)*

- a) Giấy phép xây dựng.
- b) Hợp đồng xây dựng của chủ nhà ký với các nhà thầu khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng.
- c) Kết quả khảo sát xây dựng.
- d) Kết quả thẩm tra thiết kế.
- đ) Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.
- e) Bản vẽ hoàn công.
- g) Danh mục vật liệu, cấu kiện, thiết bị có nguồn gốc, xuất xứ.
- h) Kết quả thí nghiệm, kiểm định (nếu có).
- i) 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, điều hòa không khí trung tâm.
- k) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà ở đưa vào sử dụng của chủ nhà.