

HƯỚNG DẪN

Quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Lào Cai

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

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 796/QĐ-UB ngày 21/12/2004 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành quy chế đảm bảo an toàn các công trình xây lân cận khi thi công các công trình mới trên địa bàn tỉnh Lào Cai,

Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các huyện, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn, nội dung sau:

1. Về kiểm tra ranh giới đất, khảo sát và thiết kế xây dựng nhà ở:

a. Kiểm tra ranh giới đất nơi dự kiến xây dựng nhà ở (Theo Điều 6 Thông tư số 39/2009/TT-BXD):

- Khi xây dựng nhà ở tại đô thị, điểm dân cư tập trung và điểm dân cư nông thôn, chủ nhà cần kiểm tra ranh giới đất, các vật kiến trúc được xác định trong các giấy tờ về sở hữu đất, đường ống cấp nước, thoát nước dùng chung để tránh tranh chấp ranh giới đất và quyền sở hữu các vật kiến trúc.

- Đối với dự án nhà ở thì chủ đầu tư phải đo đạc, lập bản đồ và bàn giao mốc, ranh giới đất cho chủ nhà.

b. Khảo sát nền đất nơi dự kiến xây dựng (Theo Điều 7 Thông tư số 39/2009/TT-BXD và Điều 5 Quyết định số 796/QĐ-UB):

- Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m², có từ 2 tầng trở xuống thì chủ nhà tự thực hiện hoặc thuê tổ chức, cá nhân thiết kế nhà ở thực hiện kiểm tra chất lượng đất nền nơi dự kiến xây dựng nhà ở.

- Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250 m², từ 3 tầng trở lên hoặc dự án nhà ở thì chủ nhà hoặc chủ đầu tư phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng (điều kiện năng lực của nhà thầu khảo sát theo khoản 2, Điều 7 Thông tư số 39/2009/TT-BXD). Trong hồ sơ khảo sát phải nêu rõ các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng trong quá trình khảo sát.

c. Kiểm tra hiện trạng các công trình liền kề và các công trình lân cận (Theo Điều 8 Thông tư số 39/2009/TT-BXD):

- Nội dung kiểm tra hiện trạng công trình liền kề bao gồm: tình trạng lún, nghiêng, nứt, thấm dột và các biểu hiện bất thường khác của công trình liền kề. Kết quả kiểm tra hiện trạng được thể hiện bằng văn bản hoặc bằng ảnh, bằng phim. Khi cần thiết, tiến hành đo đạc và đánh dấu các biểu hiện hư hỏng trên bề mặt công trình để có cơ sở theo dõi.

- Chủ nhà có thể thỏa thuận với các chủ công trình liền kề, lân cận để họ tự kiểm tra hiện trạng công trình của mình.

- Kết quả kiểm tra hiện trạng phải được sự thống nhất giữa chủ nhà với các chủ các công trình liền kề có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của đại diện tổ dân phố khi cần thiết.

d. Thiết kế xây dựng (Theo Điều 9 Thông tư số 39/2009/TT-BXD và Điều 6 Quyết định số 796/QĐ-UB):

- Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m², có từ 2 tầng trở xuống thì mọi tổ chức, cá nhân được thiết kế nếu có kinh nghiệm đã từng thiết kế nhà ở có quy mô tương tự nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận. (Khuyến khích chủ nhà thuê cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện năng lực để thiết kế nhà ở).

- Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250 m², 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 thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện.

- Chủ đầu tư dự án nhà ở phải thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực để thiết kế nhà ở.

(Năng lực của nhà thầu tư vấn thiết kế theo khoản 2, Điều 9 Thông tư số 39/2009/TT-BXD).

- Trong hồ sơ thiết kế phải thể hiện rõ các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng. Lưu ý tính toán thiết kế, cấu tạo kháng chấn theo TCVN 9386- 2012 thiết kế công trình chịu động đất.

2. Về thi công xây dựng và quản lý thi công xây dựng:

a. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở (Theo Điều 11 Thông tư số 39/2009/TT-BXD):

- Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc các trường hợp sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhà ở không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của nhà thì mọi tổ chức, cá nhân được thi công nếu có kinh nghiệm đã từng thi công xây dựng nhà ở có quy mô tương tự hoặc thực hiện công việc tương tự. Tổ chức, cá nhân thi công chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

- Đối với nhà ở có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250 m² hoặc từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở có tầng hầm hoặc thi công nâng tầng nhà ở thì tổ chức thi công xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng.

- Đối với nhà ở thuộc dự án nhà ở thì chủ đầu tư phải thuê nhà thầu có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng.

(Điều kiện năng lực của nhà thầu thi công theo khoản 2, Điều 11 Thông tư số 39/2009/TT-BXD).

b. Quản lý thi công xây dựng (Theo Điều 12 Thông tư số 39/2009/TT-BXD và Điều 8 Quyết định số 796/QĐ-UB):

- Chủ nhà có thể trực tiếp giám sát hoặc ủy quyền cho người đại diện giám sát thi công xây dựng hoặc thỏa thuận với nhà thầu thi công xây dựng về trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng trong việc quản lý chất lượng nhà ở, an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Đối với dự án nhà ở, chủ đầu tư phải tổ chức quản lý chất lượng theo khoản 6, Điều 12 Thông tư số 39/2009/TT-BXD.

3. Các nội dung khác:

Đề nghị UBND các huyện, thành phố Lào Cai triển khai thực hiện trên cơ sở nội dung chi tiết theo Thông tư 39/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng và Quyết định số 796/QĐ-UB của UBND tỉnh Lào Cai. Báo cáo định kỳ tình hình thực hiện xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn và phản ánh những khó khăn vướng mắc về Sở Xây dựng hằng năm trước ngày 10/12 để Sở tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng.

(Văn bản này có đăng trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng Lào Cai trong mục văn bản hướng dẫn <http://www.Laocai.gov.vn/sites/soxaydung>;

- Nội dung Thông tư 39/2009/TT-BXD ngày 09/12/2009 của Bộ Xây dựng đề nghị truy cập tại trang thông tin điện tử Bộ Xây dựng <http://www.moc.gov.vn>).

(Hướng dẫn này thay thế công văn số 539 /SXĐ- QLCL ngày 23/6/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai)./. *Hưng*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- UBND các huyện, thành phố;
- Lãnh đạo sở;
- Đăng trang TTĐT;
- Lưu: VT, QLCL.

Hưng

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Duy Hộ