

Số: 1316/QĐ-UBND

Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày 24 tháng 6 năm 2014

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt “Đề án bảo trì các công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 20/01/2011 (ngày có hiệu lực của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ)”**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 106/TTr-SXD ngày 11/6/2014 về việc đề nghị phê duyệt “Đề án bảo trì các công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 20/01/2011”,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt “Đề án bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 20/01/2011 (ngày có hiệu lực của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ)” với những nội dung chính như sau:

1. Sự cần thiết phải bảo trì công trình xây dựng:

Công tác bảo trì là yếu tố quan trọng quyết định tuổi thọ công trình xây dựng theo những yêu cầu thiết kế đặt ra. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 về bảo trì công trình xây dựng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 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.

Khi không thực hiện công tác bảo trì toà nhà hay công trình, thì những thiệt hại tài chính có thể tăng lên một cách đáng kể. Một toà nhà có thể mất giá trị như một tài sản do hậu quả:

- Sự giảm giá trị về tài sản do sự hư hỏng, xuống cấp;
- Sự thiệt hại về lợi tức do tiền thuê thu được giảm đi hay hiệu quả sử dụng của toà nhà suy giảm do mức độ tiện nghi của nó không đáp ứng yêu cầu nữa;
- Sự tổn hại về dịch vụ mà toà nhà cung cấp.

Như vậy, nếu không quan tâm đến công tác bảo trì sẽ làm công trình giảm tuổi thọ, thời gian khai thác, sử dụng ngắn lại, phải đầu tư xây dựng lại, gây tổn kém và thiệt hại về tài chính. Như vậy, công tác bảo trì công trình xây dựng để duy trì tuổi thọ công trình xây dựng cần được hết sức quan tâm, điều đó tác động trực tiếp đến sự phát triển bền vững, hiệu quả kinh tế, đời sống của con người.

## 2. Quy định chung về công tác bảo trì:

a) Đối tượng và phạm vi áp dụng của đề án được xác định bao gồm các công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 20/01/2011:

- Công trình xây dựng dân dụng cấp II, III, IV;
- Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng cấp II, III, IV;
- Công trình thoát nước đô thị cấp II, III, IV.

b) Trách nhiệm thực hiện công tác bảo trì:

Đối với công trình thuộc sở hữu nhà nước thì tổ chức, cá nhân được nhà nước giao quản lý, khai thác công trình có trách nhiệm bảo trì công trình.

c) Nội dung lập quy trình bảo trì:

Tổ chức điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng, xác định mức độ hư hỏng của các chi tiết, bộ phận công trình, xác định cấp bảo trì, lập quy trình cho từng cấp bảo trì công trình và mức đầu tư tương ứng. Xác định nguồn tài chính để thực hiện công tác bảo trì công trình. Trong nội dung công tác bảo trì phải nêu rõ các chi tiết, bộ phận cần thiết phải bảo trì, các điều kiện, tiêu chuẩn sử dụng, phương thức tổ chức, dự kiến tiến độ thực hiện, biện pháp an toàn cho các thiết bị và con người trong quá trình thực hiện bảo trì công trình.

d) Trình tự thực hiện bảo trì:

- Kiểm tra thường xuyên: Do chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng thực hiện để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp;

- Kiểm tra định kỳ: Do các tổ chức và chuyên gia chuyên ngành có năng lực phù hợp với loại, cấp công trình thực hiện theo yêu cầu của chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng. Thời gian phải kiểm tra định kỳ được quy định rõ trong quy trình bảo trì được tổ chức tư vấn lập;

- Kiểm tra đột xuất (kiểm tra bất thường): được tiến hành sau khi có sự cố bất thường (lũ bão, hoá hoạn, động đất, va chạm lớn,...), có những nghi ngờ về khả năng khai thác sau khi đã kiểm tra chi tiết mà không xác định rõ nguyên nhân hoặc khi cần khai thác với tải trọng lớn hơn. Công việc này phải do các chuyên gia và các tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

Công tác bảo trì được phân theo các nhóm A, B, C, tùy theo tầm quan

trọng của kết cấu, đặc điểm kết cấu, tuổi thọ thiết kế, điều kiện môi trường, mức độ tác động tới xung quanh, độ dễ bảo trì và giá bảo trì bao gồm:

+ Nhóm A - Bảo trì phòng ngừa: Công trình đặc biệt quan trọng, có liên quan tới an toàn quốc gia, phòng chống cháy nổ và môi trường, công trình thường xuyên có rất nhiều người làm việc hoặc qua lại, công trình không có điều kiện để sửa chữa, công trình có tuổi thọ thiết kế trên 100 năm;

+ Nhóm B - Bảo trì thông thường: Các công trình dân dụng và công nghiệp thông thường, có tuổi thọ thiết kế dưới 100 năm và có thể sửa chữa khi cần;

+ Nhóm C - Bảo trì quan sát: Công trình tạm, có niên hạn sử dụng dưới 20 năm;

### 3. Thực trạng công tác bảo trì công trình xây dựng:

Các công trình hầu hết chưa lập quy trình bảo trì công trình xây dựng. Thực tế hiện nay, các chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình chưa thực hiện công tác này mặc dù các văn bản quy phạm pháp luật đã quy định đối với những công trình đang khai thác sử dụng chưa có quy trình bảo trì cần phải kiểm định chất lượng và lập quy trình bảo trì. Hiện nay, khi công trình xây dựng xong, được nghiệm thu đưa vào sử dụng thì người quản lý, sử dụng chỉ chú trọng về khai thác, ít quan tâm đến bảo trì công trình.

Việc kiểm tra định kỳ, kiểm tra thường xuyên chưa được chú trọng; kiểm tra đột xuất chỉ khi đã có hư hỏng hoặc sự cố để tiến hành khắc phục.

Việc quản lý hồ sơ công trình đang khai thác sử dụng còn nhiều bất cập, có những công trình được chuyển giao nhiều lần cho nhiều chủ sở hữu sử dụng. Trong quá trình chuyển giao, hồ sơ thiết kế, hoàn công bị thất lạc, khi cần tìm đến để nghiên cứu cải tạo, sửa chữa hoặc kiểm định thì không đồng bộ hoặc là không còn. Điều này có thể dẫn đến có những sự cố đáng tiếc xảy ra.

Về nguồn vốn bảo trì, trong các lĩnh vực xây dựng, hàng năm mới bố trí nguồn vốn duy tu sửa chữa các công trình hạ tầng như giao thông; thoát nước đô thị; chưa bố trí nguồn vốn để bảo trì công trình xây dựng dân dụng và các công trình xây dựng khác.

Công tác khảo sát hiện trạng của đề án đã được thực hiện cho các công trình xây dựng dân dụng được xây dựng trước năm 2011 chưa có quy trình bảo trì là 338 công trình (trong đó có 27 công trình sử dụng vốn nhà nước khác, không do tình quản lý); các công trình thoát nước được xây dựng trước năm 2011 chưa có quy trình bảo trì là 443 công trình. Số lượng công trình nói trên chiếm khoảng 90% số lượng công trình thực tế hiện có đã được xây dựng xong, đưa vào sử dụng trước năm 2011 và chưa có quy trình bảo trì. Vì vậy, trong các bảng tính toán kèm theo, số lượng các công trình được nhân với hệ số 1,1.

### 4. Biện pháp thực hiện bảo trì công trình:

#### a) Lập quy trình bảo trì:

- Phân loại đối tượng chưa có quy trình bảo trì trước và sau thời hạn có

hiệu lực của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ. Các công trình sau thời hạn có hiệu lực của Nghị định trên, chủ đầu tư phải tổ chức lập quy trình bảo trì. Các công trình còn lại phân ra công trình có biểu hiện xuống cấp cần phải kiểm định lập quy trình bảo trì; các công trình hoạt động bình thường không cần kiểm định thì khảo sát lập quy trình bảo trì;

- Kiểm định để lập quy trình bảo trì: Thuê các tổ chức có chức năng và đủ năng lực lập các quy trình bảo trì cho các công trình đưa vào sử dụng 5 năm gần đây, các công trình còn lại trước thời hạn Nghị định 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực giao cho Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiểm định.

- Lập quy trình bảo trì: Sau khi có kết quả kiểm định, đơn vị tư vấn sẽ tổ chức lập quy trình bảo trì cụ thể cho công trình theo quy định.

Trong đó, công trình xây dựng cấp IV không cần thiết lập quy trình bảo trì riêng.

Trường hợp có tiêu chuẩn kỹ thuật về bảo trì hoặc có quy trình bảo trì của công trình tương tự phù hợp thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có thể quyết định sử dụng tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc quy trình đó cho công trình mà không cần lập quy trình bảo trì riêng.

#### b) Thực hiện bảo trì:

- Kiểm tra thường xuyên: Do chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng thực hiện để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu lập sổ theo dõi khai thác sử dụng công trình; giao trách nhiệm cụ thể cho bộ phận hành chính hoặc văn phòng thực hiện (kèm theo hồ sơ công trình và quy trình bảo trì);

- Kiểm tra định kỳ: Sở Xây dựng tổ chức thực hiện, cụ thể giao cho Trung tâm Kiểm định Chất lượng Xây dựng là đơn vị sự nghiệp trực thuộc sở, có chức năng kiểm định xây dựng đồng thời có nhiệm vụ tham gia giúp cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý chất lượng công trình. Hàng năm, căn cứ vào kế hoạch kiểm tra định kỳ để tổ chức kiểm tra, tổng hợp, cập nhật thông tin Việc kiểm tra định kỳ sẽ thực hiện cho tổng thể các công trình. Nội dung là xem xét sổ theo dõi công trình; kiểm tra tổng thể bằng phương pháp trực quan; phát hiện những chi tiết, kết cấu, bộ phận có biểu hiện xuống cấp hoặc hư hỏng; niên hạn sử dụng của các chi tiết, vật liệu trang trí, sơn phủ... hệ thống kỹ thuật; kiểm tra khả năng chịu lực của kết cấu chịu lực chính (móng khung, sàn mái...) quan trắc biến dạng nếu cần;

- Kiểm tra đột xuất (kiểm tra bất thường): Do Sở Xây dựng chủ trì tiến hành sau khi có sự cố bất thường (lũ bão, hoả hoạn, động đất, va chạm lớn,...). Công việc này phải do các chuyên gia và các tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện. Trong quá trình đó, nếu cần, phải kiểm định tổng thể công trình.

Sau khi hoàn tất quy trình bảo trì cho công trình, cần có biện pháp chế tài bắt buộc các đối tượng được quy định thực hiện bảo trì công trình.

Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về bảo trì công trình xây dựng sẽ bị

xử lý theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3, Điều 17 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính trong 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 nhà và công sở.

5. Xác định chi phí bảo trì công trình:

a) Việc xác định thành phần chi phí bảo trì công trình dựa theo hướng dẫn tại Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/1012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, bao gồm:

- Chi phí lập thẩm định thẩm tra quy trình bảo trì;
- Chi phí lập kế hoạch bảo trì (bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì);
- Chi phí kiểm tra thường xuyên, định kỳ hoặc đột xuất;
- Chi phí quan trắc đối với công trình có yêu cầu quan trắc;
- Chi phí bảo dưỡng công trình;
- Chi phí kiểm định, lập quy trình bảo trì đối với những công trình chưa có quy trình bảo trì;
- Chi phí sửa chữa công trình định kỳ hoặc đột xuất;
- Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình.

b) Kinh phí cần bố trí cho công tác bảo trì các công trình dân dụng và thoát nước đô thị xây dựng xong trước năm 2011 chưa có quy trình bảo trì:

- Công trình sử dụng vốn ngân sách tỉnh:

+ Chi phí khảo sát, kiểm định, lập quy trình bảo trì : 40.978.943.523 đ;

+ Chi phí bảo trì công trình (hàng năm) : 2.916.499.923 đ.

- Công trình vốn nhà nước khác:

+ Chi phí khảo sát, kiểm định, lập quy trình bảo trì : 2.522.172.805 đ;

+ Chi phí bảo trì công trình (hàng năm) : 165.134.077 đ.

Nội dung chi tiết tại hồ sơ đề án do Sở Xây dựng trình duyệt kèm theo.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Tiến độ thực hiện:

- Năm 2014: Phê duyệt đề án;

- Năm 2014-2017: Tiến hành khảo sát, kiểm định, lập quy trình bảo trì cho toàn bộ các công trình thuộc đề án; thực hiện công tác bảo trì hàng năm cho các công trình;

- Kế hoạch vốn ngân sách tỉnh bố trí để khảo sát, kiểm định, lập quy trình bảo trì bố trí cho 4 năm. Cụ thể như sau:

+ Năm 2014: 11.021.839.140 đ;

+ Năm 2015: 11.878.690.277 đ;

+ Năm 2016: 9.939.938.142 đ;

+ Năm 2017: 8.138.475.964 đ.

- Kế hoạch vốn ngân sách tỉnh hàng năm bố trí để thực hiện công tác bảo trì các công trình thuộc đề án: 2.916.499.923 đ;

- Đối với các công trình thuộc vốn nhà nước khác (không do tỉnh quản lý): Do các chủ sử dụng tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở đề án được duyệt.

2. Nguồn vốn thực hiện: Nguồn vốn ngân sách của tỉnh và vốn nhà nước khác (riêng một số công trình bao gồm khách sạn và trường dạy nghề, bưu chính viễn thông, các cơ sở của các doanh nghiệp cổ phần hóa đang sở hữu công trình của nhà nước, đơn vị quản lý, sử dụng phải chịu trách nhiệm về kinh phí bảo trì có phụ lục kèm theo).

### 3. Phân công trách nhiệm:

#### a) Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện Nghị định số 114/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về công tác bảo trì công trình xây dựng;

- Phối hợp với các cơ quan, ban, ngành, địa phương tổ chức triển khai đề án bảo trì công trình xây dựng;

- Theo dõi, kiểm tra các chủ đầu tư, chủ sở hữu sử dụng đối thực hiện công tác bảo trì với các công trình xây dựng thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ.

#### b) Trách nhiệm của Sở Tài chính:

- Hàng năm bố trí nguồn vốn để thực hiện bảo trì công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng và hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc sở hữu nhà nước của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Tham mưu cho UBND tỉnh, đề xuất nguồn vốn để thực hiện đề án bảo trì công trình xây dựng này khi triển khai;

- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nguồn vốn thực hiện công tác bảo trì công trình xây dựng hàng năm.

#### c) Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Phối hợp với các sở, ngành, địa phương hàng năm lập kế hoạch vốn về công tác bảo trì các công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc sở hữu nhà nước của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

d) Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố, cơ quan, ban, ngành khác thuộc tỉnh:

- Hàng năm, xây dựng xây dựng chương trình, kế hoạch bảo trì công trình xây dựng của địa phương, ban ngành của mình;

- Phối hợp với Sở Xây dựng để triển khai đề án bảo trì công trình xây

dựng; trực tiếp làm việc với các chủ đầu tư, chủ sở hữu, tạo điều kiện cho công tác kiểm tra, kiểm định để lập quy trình bảo trì, kiểm tra thường kỳ hoặc đột xuất; thường xuyên đôn đốc kiểm tra công tác bảo trì công trình xây dựng thuộc thẩm quyền do mình quản lý.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Bà Rịa - Vũng Tàu; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTr Tỉnh ủy (b/c);
- TTr HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các Phó CT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH. **X<sub>4</sub>** (16)



**Trần Ngọc Thời**