

Số: 1842/SXD-GB

Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày 16 tháng 9 năm 2014

V/v hướng dẫn một số nội dung về
quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ
trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Kính gửi:

- UBND các huyện, thành phố;
- Các nhà thầu tư vấn xây dựng công trình;
- Các nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Thực hiện Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11/7/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ (sau đây gọi tắt là Thông tư số 10/2014/TT-BXD) và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 6043/UBND-VP ngày 24/8/2014 giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh và các sở, ngành, đơn vị có liên quan nghiên cứu, đề xuất triển khai thực hiện Thông tư nêu trên, Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

1. Về khảo sát xây dựng nhà ở riêng lẻ

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m², từ 2 tầng trở xuống thì chủ nhà tự thực hiện khảo sát xây dựng nếu có kinh nghiệm thực hiện công việc tương tự hoặc thuê tổ chức tư vấn khảo sát đã thực hiện ít nhất 5 nhiệm vụ khảo sát địa chất của công trình dân dụng cấp IV để khảo sát địa chất công trình. Trong trường hợp chủ nhà tự khảo sát xây dựng thì phải 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.

b) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m², từ 3 tầng đến 7 tầng thì chủ nhà phải thuê tổ chức tư vấn khảo sát đã thực hiện ít nhất 5 nhiệm vụ khảo sát địa chất của công trình dân dụng cấp IV để khảo sát địa chất công trình.

c) Đối với nhà ở có chiều cao trên 7 tầng thì chủ nhà phải thuê tổ chức tư vấn khảo sát hạng 2 trở lên để khảo sát địa chất công trình.

Điều kiện năng lực để xếp hạng tổ chức tư vấn khảo sát địa chất được quy định tại Điều 46 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Về thiết kế xây dựng nhà ở

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m², từ 2 tầng trở xuống, việc thiết kế nhà ở được thực hiện như sau:

- 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 tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế;

- 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;

- Chủ nhà có thể thuê các tổ chức tư vấn thiết kế đã thực hiện thiết kế ít nhất 5 công trình dân dụng cấp IV hoặc cá nhân hành nghề thiết kế độc lập để thiết kế công trình.

b) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m², từ 3 tầng đến 7 tầng hoặc nhà ở trong khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì chủ nhà phải thuê tổ chức tư vấn đã thiết kế ít nhất 5 công trình dân dụng cấp IV trở lên để thiết kế công trình.

c) Đối với nhà ở có chiều cao trên 7 tầng, chủ nhà phải thực hiện các bước sau đây:

- Thuê tổ chức tư vấn thiết kế hạng 2 trở lên để thiết kế công trình;

- Sau khi thiết kế hoàn thành, chủ nhà thuê một đơn vị tư vấn thiết kế hạng 2 trở lên, độc lập với đơn vị tư vấn thiết kế công trình để thẩm tra thiết kế xây dựng công trình;

- Chủ nhà gửi hồ sơ thiết kế đến Sở Xây dựng để thẩm tra thiết kế theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Thông tư số 13/2013/TT-BXD ngày 15/8/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng công trình. Hồ sơ nộp tại Sở Xây dựng gồm:

- + Tờ trình thẩm tra thiết kế do chủ đầu tư lập;
- + Hợp đồng tư vấn thẩm tra thiết kế (bản sao);
- + Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế;
- + Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình;
- + Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC (nếu nhà ở cao từ 9 tầng trở lên);
- + Bản vẽ có đóng dấu đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra;
- + Thuyết minh kết cấu công trình;

- + Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra;
- + Bản vẽ phối cảnh, mặt bằng cảnh quan (nếu có).

Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ trình thẩm tra thiết kế, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và có văn bản thông báo một lần đến chủ nhà để bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (nếu hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa đúng quy định). Kết thúc thẩm tra, Sở Xây dựng ban hành văn bản về kết quả thẩm tra thiết kế nhà ở riêng lẻ, trong đó nêu rõ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện để tổ chức thi công xây dựng công trình. Thời gian thẩm tra của Sở Xây dựng không quá 20 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Chủ nhà phải nộp phí thẩm tra thiết kế xây dựng công trình theo quy định tại Thông tư số 75/2014/TT-BTC ngày 12/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm tra thiết kế công trình xây dựng.

Xếp hạng tổ chức tư vấn thiết kế xây dựng công trình được quy định tại Điều 49 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m², 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 trước pháp luật về chất lượng công trình và công trình lân cận, an toàn và vệ sinh môi trường. Chủ nhà cũng có thể thuê các tổ chức thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực để thi công xây dựng nhà ở của mình.

b) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m², từ 3 tầng trở lên hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì chủ nhà phải thuê tổ chức thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực để thi công xây dựng công trình.

Điều kiện năng lực để xếp hạng tổ chức thi công xây dựng công trình được quy định tại Điều 53 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

4. Quản lý chất lượng thi công xây dựng nhà ở

a) Đối với nhà ở riêng lẻ có chiều cao dưới 7 tầng, chủ nhà chịu trách nhiệm tổ chức giám sát hoặc thuê tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng. Tổ chức tư vấn giám sát phải đáp ứng điều kiện là đã giám sát ít nhất 5 công trình dân dụng cấp IV. Cá nhân hành nghề giám sát thi công xây dựng độc lập thì được giám sát thi công nhà ở riêng lẻ.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ cao từ 7 tầng trở lên, chủ nhà phải thuê tổ chức tư vấn giám sát từ hạng 2 trở lên hoặc cá nhân hành nghề giám sát thi công xây dựng độc lập.

- Trước khi khởi công xây dựng, chủ nhà phải gửi báo cáo thông tin về công trình đến Sở Xây dựng 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 xây dựng công trình, chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn giám sát phải thực hiện các nội dung quy định từ Điều 16 đến Điều 23 và từ Điều 26 đến Điều 27 Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Sau khi hoàn thành công trình, chủ nhà chuẩn bị hồ sơ theo nội dung tại Phụ lục I ban hành kèm theo văn bản này, gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa công trình vào sử dụng. Thời hạn gửi báo cáo về Sở Xây dựng là 10 ngày làm việc trước khi chủ nhà dự kiến tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, lập biên bản và kết luận bằng văn bản về các nội dung kiểm tra, trong đó nêu rõ những nội dung sau:

- + Nhận xét về hiện trạng chất lượng công trình;
- + Nhận xét về sự tuân thủ các quy định của pháp luật thông qua kiểm tra hồ sơ hoàn thành công trình;
- + Kết luận đồng ý hay không đồng ý cho chủ nhà tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

Nếu quá thời hạn trên mà Sở Xây dựng chưa có kết luận về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu thì chủ nhà được quyền tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

Điều kiện năng lực để xếp hạng tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình được quy định tại Điều 51 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều kiện năng lực của cá nhân hành nghề độc lập khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình được quy định tại Điều 54 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

5. Một số vấn đề liên quan đến quản lý nhà nước về công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ

Theo phân cấp tại Quyết định số 48/2012/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc quy định thẩm quyền quản lý nhà nước về chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ tại địa phương. Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, thành phố là cơ quan chuyên môn thuộc UBND các huyện, thành phố có chức năng tham mưu giúp UBND các huyện, thành phố thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng nhà ở trên địa bàn;

- Chủ trì giải quyết sự cố chất lượng công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ trên phạm vi địa giới hành chính quản lý. Khi cần thiết có thể kiến nghị Sở Xây dựng hoặc các chuyên gia để tư vấn, cho ý kiến xem xét, quyết định. Thực hiện việc đánh giá, kết luận và báo cáo nguyên nhân sự cố công trình xây dựng theo quy định.

Những nội dung khác được quy định tại Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11/7/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng./.

Nơi nhận

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc SXD (b/c);
- Website SXD;
- Các phòng: KTQH, HTKT, QL&PTNO (eoffice);
- Thanh tra SXD (eoffice);
- T.T QHXS, T.T KĐCLXD;
- Lưu: VT, Phg.GĐ

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Tạ Quốc Trường

PHỤ LỤC 1

DANH MỤC HỒ SƠ HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CÓ CHIỀU CAO TỪ 7 TẦNG TRỞ LÊN

(Kèm theo văn bản số 1842/SXD-GĐ ngày 16/9/2014 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ)

1. Giấy phép xây dựng.
2. Văn bản thẩm tra thiết kế của Sở Xây dựng.
3. Văn bản thoả thuận PCCC (nếu công trình có chiều cao từ 9 tầng trở lên).
4. Các hợp đồng thiết kế, tư vấn giám sát, thi công xây dựng công trình.
5. Các tài liệu chứng minh năng lực của các nhà thầu.
6. Báo cáo khảo sát địa chất.
7. Hồ sơ thiết kế đã được Sở Xây dựng thẩm tra.
8. Bản vẽ hoàn công.
9. Các kết quả kiểm tra, kiểm định chất lượng vật liệu, bán thành phẩm; các kết quả quan trắc, đo đạc, thí nghiệm trong quá trình thi công xây dựng công trình.
10. Biên bản nghiệm thu về PCCC (nếu công trình có chiều cao từ 9 tầng trở lên).
11. Văn bản kiểm định và chứng nhận an toàn vận hành thang máy trong công trình (nếu có thang máy).
12. Các biên bản nghiệm thu.

09437496