

## SỞ XÂY DỰNG

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2032/HD-SXD-QLCLXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2007

### HƯỚNG DẪN

#### **Các chủ đầu tư khi được cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

Nhằm nâng cao hơn nữa ý thức trách nhiệm của các chủ đầu tư trong việc tự giác chấp hành các quy định về quản lý trật tự trong xây dựng tại đô thị, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, đảm bảo an toàn tuyệt đối về mọi mặt, cho cả con người lẫn các tài sản liên quan trong quá trình thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà phố, biệt thự...), đồng thời đảm bảo quyền lợi chính đáng của chủ đầu tư, các bên xây dựng công trình và cộng đồng dân cư xung quanh trong quá trình xây dựng, đặc biệt là đối với những công trình xây chen trong lòng khu dân cư hiện hữu.

Sở Xây dựng hướng dẫn những nội dung cơ bản về hợp đồng xây dựng, thi công xây dựng, quản lý chất lượng và an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng các công trình sau khi đã được cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Các chủ đầu tư cần đọc kỹ Hướng dẫn này để áp dụng tốt cho công trình của mình ngay từ khi khởi công xây dựng.

### I. PHẦN CHUNG

**1.1. Đối tượng của Hướng dẫn này** là chủ đầu tư khi xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở hoặc khi chuyển đổi công năng từ nhà ở sang văn phòng, cửa hàng... trong khu phố.

- Trong mọi trường hợp, chủ đầu tư phải ***báo cáo ngày khởi công xây dựng***

bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày làm việc, trước khi khởi công xây dựng công trình.

- **Treo biển báo tại công trường thi công.** Nội dung biển báo bao gồm: số và ngày cấp Giấy phép xây dựng, tên chủ đầu tư xây dựng công trình, ngày khởi công, ngày dự kiến hoàn thành; tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trình; tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế; tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình. Ngoài việc ghi rõ họ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

- Phải để bản sao (có chứng thực) của Giấy phép xây dựng và bản vẽ kèm theo tại công trình để thuận lợi cho việc kiểm tra.

- Đọc kỹ và chấp hành nghiêm chỉnh các nội dung đã được quy định tại Giấy phép xây dựng, đặc biệt các quy định về quản lý chất lượng, an toàn cho người và môi trường xung quanh trong suốt quá trình thi công.

- Phải nộp lại Giấy phép xây dựng và bản vẽ kèm giấy phép, khi có yêu cầu của đơn vị cấp Giấy phép xây dựng.

## **1.2. Trách nhiệm về chất lượng công trình của các bên tham gia xây dựng:**

### **1.2.1. Chủ đầu tư - Người quản lý, sử dụng công trình:**

Chịu trách nhiệm chính về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý.

Để công trình có chất lượng mong muốn, chủ đầu tư cần quản lý chặt chẽ ngay từ đầu các công việc sau đây:

**Khi thực hiện khảo sát xây dựng (bao gồm khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn):** chọn nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm, có đăng ký kinh doanh, có chứng chỉ hành nghề hoạt động khảo sát xây dựng phù hợp để thực hiện khảo sát xây dựng.

### **Khi thực hiện thiết kế xây dựng công trình:**

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng các tầng lớn hơn 250m<sup>2</sup>, có từ 3 tầng trở lên (kể cả tầng lửng), hoặc nhà ở trong các khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có chứng chỉ hành nghề đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng thực hiện và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, sự phù hợp của thiết kế so với Giấy phép xây dựng đã được cấp.

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn

250m<sup>2</sup>, có từ 2 tầng trở xuống (kể cả tầng lửng), chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế (người thiết kế phải có kinh nghiệm, đã từng thiết kế những công trình tương tự có chất lượng đảm bảo), nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của bản thân công trình và các công trình lân cận.

***Khi tổ chức thi công xây dựng công trình:***

- Chọn nhà thầu có đăng ký kinh doanh, có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m<sup>2</sup>, từ 2 tầng trở xuống (kể cả tầng lửng), cá nhân được tự tổ chức thi công xây dựng, nhưng phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình (có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp) và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn của bản thân công trình lẫn các công trình lân cận và vệ sinh môi trường.

- Chủ đầu tư cần thuê tổ chức hay cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thực hiện giám sát thi công xây dựng.

- Kiểm tra việc tuân thủ thiết kế đã được chấp thuận của các cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

- Chủ đầu tư tự tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình đã xây dựng. Nhà thầu thi công phải lập bản vẽ thi công (hoàn công) để nghiệm thu, bàn giao công trình theo quy định; phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình thi công và thực hiện chế độ bảo hành như sau:

+ Nhà ở phải được bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng và được các bên nghiệm thu để đưa vào sử dụng, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra.

+ Nhà thầu thi công xây dựng nhà có trách nhiệm bảo hành nhà ở; nhà thầu cung ứng các thiết bị cho nhà ở có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.

+ Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế bộ phận, kết cấu nhà ở, thiết bị hư hỏng; khiếm khuyết trong hoàn thiện hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng nhà gây ra.

+ ***Thời hạn bảo hành*** (được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu nhà ở để đưa vào sử dụng): ***công trình nhà ở riêng lẻ từ 3 tầng trở xuống, không ít hơn 24 tháng***; không ít hơn 36 tháng đối với nhà từ 4 tầng đến 8 tầng; không ít hơn 60 tháng đối với nhà ở từ 9 tầng trở lên (không kể tầng lửng). Ngay cả sau thời gian đó,

nếu có xảy ra hiện tượng xuống cấp của công trình gây ra do sai sót của thiết kế, thi công dẫn đến lún, nghiêng, chập điện, gây sự cố công trình, nhưng không do lỗi của chủ đầu tư gây ra, các bên liên quan vẫn tiếp tục có trách nhiệm chịu kinh phí để xử lý dứt điểm. Mức tiền bảo hành công trình mà chủ đầu tư giữ của nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị là **5% giá trị hợp đồng**.

### **1.2.2. Tổ chức và cá nhân thực hiện công tác tư vấn xây dựng:**

Công tác tư vấn xây dựng bao gồm: quản lý dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế, giám sát thi công, kiểm định chất lượng, tư vấn đấu thầu, quản lý bất động sản.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về các nội dung đã cam kết trong hợp đồng, bao gồm cả số lượng, chất lượng, thời gian thực hiện, tính chính xác của sản phẩm, chất lượng và độ an toàn sản phẩm tư vấn; phải bồi thường thiệt hại do các sai sót trong việc tư vấn của mình gây ra.

### **1.2.3. Doanh nghiệp xây dựng:**

Chỉ được thi công những công trình phù hợp với năng lực của đơn vị; thi công đúng thiết kế và bản vẽ kèm Giấy phép xây dựng đã cấp.

Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về chất lượng, an toàn công tác thi công xây lắp của công trình đang thi công và an toàn đảm bảo môi trường cho các công trình lân cận, kể cả những phần việc do nhà thầu phụ của mình thực hiện.

Phải chịu chi phí bảo hành công trình theo quy định tại Điều 74 Luật Nhà ở.

**1.2.4. Các chủ đầu tư, tổ chức tư vấn xây dựng, doanh nghiệp xây dựng phải chịu sự giám sát, kiểm tra về chất lượng công trình của cơ quan quản lý Nhà nước theo phân cấp.**

Khi chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế được duyệt (kèm theo giấy phép xây dựng) phải nộp hồ sơ tại cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng và phải có giấy phép xây dựng điều chỉnh, mới thực hiện phần điều chỉnh đó.

## **II. VỀ HỢP ĐỒNG KINH TẾ**

Khi giao từng công việc, chủ đầu tư phải ký những hợp đồng với các bên liên quan (khảo sát, thiết kế, giám sát chất lượng và thi công xây dựng). Tất cả các hợp đồng phải được mua bảo hiểm theo quy định, được đăng ký nộp thuế đầy đủ, là cơ sở pháp lý cho việc giải quyết tranh chấp (nếu có), xử lý vi phạm (chậm, không chất

lượng, không an toàn...) về sau và để hoàn công công trình.

Mẫu các hợp đồng đều có niêm yết sẵn tại các đơn vị cấp giấy phép xây dựng, tại trụ sở UBND phường, xã, thị trấn.

**2.1. Hợp đồng gồm các điều khoản nhằm quy định rõ, đầy đủ về trách nhiệm các bên, cụ thể một số điểm cần lưu ý khi thực hiện hợp đồng:**

**2.1.1. Hợp đồng khảo sát:** Các công trình phải được thực hiện khảo sát xây dựng tại địa điểm xây dựng, trước khi tiến hành khởi công xây dựng chính thức.

Việc khảo sát nhằm lập hồ sơ để xác định địa chất công trình, hiện trạng kết cấu công trình lân cận, kể cả hạ tầng kỹ thuật. Trên cơ sở đó đơn vị thiết kế sẽ chọn giải pháp thiết kế phù hợp, bảo đảm tính bền vững, tiết kiệm cho công trình và có những dự trù về giải pháp thi công để đảm bảo an toàn, đặc biệt là cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và những công trình lân cận.

Tùy quy mô công trình và tình hình địa chất khu vực mà đơn vị thiết kế (hay khảo sát) sẽ tư vấn và chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư để xác định mức độ khảo sát, số lỗ khoan, độ sâu khoan, vị trí khoan và những loại chỉ tiêu cơ - lý phải xác định có hay không cần tiến hành khảo sát địa chất, cũng như nội dung chi tiết của khảo sát hiện trường.

Khi tiến hành khảo sát, chủ đầu tư cần giao cho người có chuyên môn giám sát công tác của đơn vị khảo sát.

**2.1.2. Hợp đồng lập hồ sơ thiết kế:** Các công trình xây dựng phải được thiết kế thể hiện bằng bản vẽ theo quy định.

Hồ sơ thiết kế (bao gồm các bản vẽ thiết kế kiến trúc, kết cấu, điện, cấp thoát nước... có ký tên người thiết kế, có đóng dấu tổ chức thiết kế) phải đảm bảo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật, Giấy phép xây dựng được cấp và bảo đảm tính mỹ quan, an toàn, bền vững cho công trình; có hồ sơ đính kèm nhằm quy định chi tiết về chế độ bảo trì công trình. Mức độ thiết kế chi tiết, tùy vào từng công trình, do chủ đầu tư quyết định.

Người đứng tên chủ trì thiết kế phải có năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và phải có chứng chỉ hành nghề. Đơn vị tư vấn ký hợp đồng thiết kế phải có năng lực phù hợp với loại, cấp công trình nhận thiết kế, phải có Giấy đăng ký kinh doanh.

Trong quá trình thi công, tư vấn thiết kế phải có trách nhiệm thực hiện việc giám sát quyền tác giả. Nếu chủ đầu tư muốn thay đổi thiết kế, cần tham vấn thêm

đơn vị tư vấn hoặc người thiết kế và phải trình điều chỉnh Giấy phép xây dựng theo quy định.

Trường hợp không tiến hành khảo sát địa chất, khảo sát hiện trạng, nội dung này phải được sự chấp thuận của đơn vị thiết kế bằng văn bản.

Trường hợp chủ đầu tư không đủ năng lực thẩm định hồ sơ thiết kế, cần thuê đơn vị tư vấn thực hiện thẩm tra thiết kế trước khi chấp thuận đưa vào thi công.

**2.1.3. Hợp đồng giám sát thi công:** khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thuê tư vấn giám sát.

Việc giám sát thi công nhằm đảm bảo công trình được thi công theo đúng thiết kế, có chất lượng đạt yêu cầu thiết kế, đúng các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, tuân thủ các nội dung và quy định về an toàn lao động, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước thải...) của công trình.

Phải quy định rõ đơn vị giám sát thi công có trách nhiệm kiểm tra bản vẽ thi công, biện pháp thi công, an toàn lao động của nhà thầu xây dựng, kiểm tra vật liệu, sản phẩm xây dựng tại hiện trường; kiểm tra chất lượng, khối lượng, tiến độ và nghiệm thu các công việc xây lắp cụ thể (cốp pha, cốt thép, bê tông, xây tô, hoàn thiện...) và sự tuân thủ về đảm bảo môi trường xây dựng.

Người thực hiện giám sát thi công phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc, loại, cấp công trình.

Việc giám sát thi công phải thực hiện ngay từ khi khởi công xây dựng công trình; người giám sát phải thường xuyên, liên tục có mặt tại công trình. Đơn vị giám sát thi công phải báo cáo định kỳ cho chủ đầu tư về tình hình thi công, chất lượng thi công công trình.

Trong hợp đồng, phải quy định rõ biện pháp chế tài đối với đơn vị giám sát khi có các sai phạm làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình.

**2.1.4. Hợp đồng thi công** (bao gồm cả thi công phá dỡ, xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo...): Doanh nghiệp thi công phải đảm bảo thi công công trình theo đúng Giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế chi tiết phù hợp giấy phép đó; phải lập bản vẽ hoàn công ngay khi công trình hoàn thành.

Trong hợp đồng thi công cần ghi rõ:

- Thời gian thi công; chế độ, thời hạn và trách nhiệm bảo hành công trình.
- Loại vật tư do từng bên cung cấp; chủng loại, quy cách sản phẩm cụ thể (hay

tính năng kỹ thuật cần có), khối lượng, xuất xứ (nếu cần thiết) và tiến độ cung cấp vật tư đến công trình.

- Chi phí kiểm định chất lượng vật liệu xây dựng chủ yếu (xi măng, sắt thép, gạch đá, bê tông...) và những vật liệu khác (nếu có).

- Đàm phán hay xử lý khi hợp đồng bị đình chỉ thực hiện vì lý do bất khả kháng; vì vi phạm từ phía chủ đầu tư (A), thi công (B)...

- Trách nhiệm bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Thương, phạt, nếu có.

**2.2. Khi thực hiện ký hợp đồng, đơn vị nhận hợp đồng (bên B) phải ban hành những quyết định phân công cụ thể, kèm thông tin để liên lạc**

- Hợp đồng khảo sát: chủ trì khảo sát, lập báo cáo kết quả khảo sát.

- Hợp đồng thiết kế: chủ trì công trình, những cộng tác viên chính, giám sát tác giả.

- Hợp đồng giám sát: giám sát trưởng, các giám sát viên (Chuyên ngành).

- Hợp đồng thi công: chỉ huy trưởng công trường, cán bộ kỹ thuật...

Các bên liên quan (thiết kế, giám sát, thi công) khi ký hợp đồng phải có bảo hiểm theo quy định, phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư suốt thời gian công trình xây dựng trên tinh thần hợp tác, giúp đỡ nhau, vì chất lượng, tiến độ và quyền lợi của các bên.

**2.3. Hợp đồng phải được xuất trình với những đơn vị thanh tra xây dựng, hay những đơn vị quản lý nhà nước khác khi đến kiểm tra công trình theo đúng quy định.**

### **III. XÂY DỰNG - QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, AN TOÀN LAO ĐỘNG TẠI CÔNG TRÌNH**

**3.1. Trước khi khởi công và trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư cần lưu ý:**

Phải liên hệ cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, Phòng Quản lý đô thị hay Sở Giao thông - Công chính) để làm thủ tục xin phép sử dụng lề đường (nếu có sử dụng lề đường khi thi công; tùy tuyến đường).

Khi chuẩn bị khởi công, phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng bằng văn bản (có đề xuất ngày, giờ kiểm tra) trước 7 ngày để cơ quan cử cán bộ đến kiểm tra hiện trường định vị móng, xác định ranh đất xây dựng. Trường hợp có những rêu đất liền kề chưa xác định rõ chủ sở hữu, hay diện tích thực có sai khác so với kích thước ghi trong giấy phép xây dựng, **tuyệt đối không tiếp tục thi công** trên diện tích đó mà phải liên hệ đơn vị cấp phép để có những hướng dẫn phù hợp.

Đối với trường hợp phát hiện móng, kết cấu hạ tầng hoặc kết cấu bên trên của nhà lân cận đã lấn sang ranh đất của chủ đầu tư từ trước, không được tự ý phá dỡ, mà phải báo cho chủ sở hữu đó và đơn vị cấp giấy phép xây dựng để có những xử lý phù hợp với pháp luật về xây dựng.

Tuyệt đối không để móng và hạ tầng kỹ thuật công trình của mình lấn sang những công trình liền kề, kể cả đất trống hay công trình vắng chủ.

Đối với trường hợp nhà có tường chung với công trình lân cận, trước khi xây dựng cần thỏa thuận với chủ sở hữu, chủ quản lý công trình lân cận. Trường hợp không thể thỏa thuận, phải báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để có xử lý phù hợp.

Nếu nhà hiện hữu (trước khi xây dựng hoặc cải tạo) có chung các kết cấu như móng, cột, đà với nhà liền kề (trường hợp dãy nhà liên kế, khu cư xá...), phải có phương án thiết kế, thi công không làm ảnh hưởng đến các kết cấu chung đó.

Đối với những công trình quy mô lớn - đặc biệt là có tầng hầm - có khả năng gây khiếu nại về ranh đất, hư hại công trình lân cận..., chủ đầu tư cần quay phim, chụp ảnh hiện trường, đặc biệt đối với những công trình lân cận, trước khi thi công xây dựng. Các tư liệu cần ghi rõ ngày, giờ cụ thể, để làm tài liệu.

Có biện pháp xử lý chống thấm cụ thể, từ đầu khi xây tường áp sát vách của những công trình liền kề.

Phải che chắn tốt toàn bộ các mặt khi công trình đã vươn cao khỏi những nhà liền kề. Tuyệt đối không được để rơi vãi vật tư, dụng cụ thi công xuống công trình liền kề. Nếu giải pháp thi công cần tạm thời lấn không gian của các công trình lân cận, cần thỏa thuận trước, cụ thể với chủ sở hữu những công trình lân cận đó.

Cao trình mặt nền nhà phải theo quy định trong Giấy phép xây dựng.

Việc đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị (cấp điện, cấp nước, thoát nước) cho nhà, chủ đầu tư phải ký hợp đồng với những đơn vị chuyên ngành để thực hiện.



### **3.2. Quản lý chất lượng và an toàn tại công trình:**

#### **3.2.1. Trong quá trình thi công, chủ đầu tư cần lưu ý các vấn đề sau:**

Kiểm tra kỹ chất lượng vật liệu xây dựng (thép, xi măng, cát, gạch, gỗ, vật liệu hoàn thiện như điện, nước, ổ khóa, thiết bị WC, gạch lát, ốp...) để không sử dụng vật liệu kém phẩm chất.

Với các công trình tường gạch chịu lực, không sử dụng gạch rỗng, gạch chất lượng xấu để xây các kết cấu ngầm dưới đất (móng, tường). Nếu có gác gỗ, phần tường trệt nên xây gạch đĩnh.

Biện pháp thi công phải đảm bảo an toàn. Khi thi công móng phải có biện pháp chống khả năng gây sạt đất, lún, nghiêng, nứt cho công trình liền kề, nhất là ở công trình có tầng hầm mà những nhà liền kề có móng đặt cao hơn hay có kết cấu tạm, đã xuống cấp từ trước.

Thi công trên cao, phải yêu cầu nhà thầu có biện pháp ngăn rơi vãi vật liệu xuống bên dưới, công nhân phải được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ (nón, giày bảo hộ, đai an toàn...).

Khi thi công kết cấu bên trên hạn chế dùng cây chống gỗ. Nếu dùng phải đảm bảo là gỗ mới, không mối mọt, đủ sức chịu lực để chống giữ. Khuyến khích sử dụng cây chống thép, cofa thép hoặc nhựa.

Trước khi đổ bê tông dầm, sàn cần có biên bản nghiệm thu cây chống, cofa, cốt thép của các bên liên quan (chủ đầu tư hoặc giám sát, nhà thầu). Nếu phát hiện những vấn đề không an toàn, phải khắc phục dứt điểm mới cho đổ bê tông.

Sau khi đổ bê tông, phải yêu cầu nhà thầu tuân thủ yêu cầu về dưỡng hộ, để bảo đảm chất lượng của bê tông. Cây chống, cốp-pha dầm sàn chỉ được tháo dỡ khi cường độ bê tông đạt tối thiểu khoảng 80% cường độ thiết kế (sau 21 ngày). Việc sử dụng phụ gia, phải xem kỹ những hướng dẫn cần thiết trước khi sử dụng.

Không được để vật tư lên sàn vượt quá giá trị hoạt tải sử dụng (thường không vượt quá  $200\text{kg/m}^2$ ).

Hoàn thiện công trình phải từ trên xuống. Nhà thầu phải giữ và làm vệ sinh công trường thường xuyên và nên bàn giao từng tầng.

Sau khi hoàn tất công trình, nhà thầu phải cung cấp bản vẽ hoàn công cho chủ đầu tư, đúng hạn theo hợp đồng đã cam kết. Bản vẽ hoàn công công trình xây dựng hoàn thành phải thể hiện kích thước thực tế so với kích thước thiết kế, mọi sửa đổi so

với thiết kế được duyệt phải được thể hiện trên bản vẽ hoàn công.

Bản vẽ hoàn công, các biên bản nghiệm thu, nhật ký công trường, chủ đầu tư và nhà thầu phải lưu trữ, bảo quản cẩn thận để xuất trình các cơ quan chức năng kiểm tra khi cần thiết và để sử dụng xin Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

**3.2.2. Báo cáo sự cố:** cho chính quyền phường, xã, thị trấn ngay khi sự cố xảy ra

Khi có sự cố, phải khẩn trương cứu nạn, sau đó công trình cần cô lập hiện trường giữ nguyên trạng và báo khẩn cấp đến cơ quan chức năng. Trường hợp có khả năng sụp đổ thêm, thì phải có biện pháp chống đỡ tạm. Trường hợp quá nguy hiểm, phải phong tỏa hiện trường, không cho phép bất cứ người nào ở trong phạm vi nguy hiểm, chờ các cơ quan chức năng đến giải quyết (Công an phường, Phòng Quản lý đô thị quận - huyện).

Chỉ tiến hành thi công lại khi các cơ quan chức năng đã lập xong hồ sơ sự cố và cho phép tiếp tục thi công (nếu đã bị đình chỉ thi công khi xảy ra sự cố). Trước khi thi công lại phải báo cho cơ quan cấp phép xây dựng biết để có ý kiến về việc chấp thuận hay không.

**3.2.3. Đối với công trình nhà ở bị lún, nghiêng** với độ lún lệch tương đối lớn (tỷ lệ giữa độ lệch theo phương ngang và chiều cao công trình hơn **0,1%**), chủ đầu tư cần thuê tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng đánh giá về khả năng sử dụng (sửa chữa, phá dỡ từng phần hoặc toàn bộ) công trình theo các tiêu chí về tuổi thọ và độ tin cậy công trình, đồng thời chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo ngay Phòng Quản lý đô thị quận - huyện để có quyết định phù hợp, đặc biệt khi công trình bị nghiêng lún bất ngờ.

## IV. VỆ SINH ĐÔ THỊ

**4.1. Nước mưa và các loại nước thải** (kể cả nước ngưng từ máy lạnh): không được xả sang nhà bên; không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải xả theo hệ thống ống, cống ngầm đã đấu nối hợp pháp từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

**4.2. Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu):** phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, trước khi đổ vào cống thành phố. Việc đóng nắp bể tự hoại phải được báo cho cơ quan cấp phép xây dựng để kiểm tra đúng quy định.

**4.3. Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo:** không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn (hơn 70%) để tránh gây chói, lóa mắt khu vực đối diện và người đi đường.

**4.4. Thải khói, khí:** không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu, độc hại cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi, ống xả khí không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh; ống thông hơi phải được đặt thẳng, độ cao miệng xả phải cao vượt khỏi mái tối thiểu 0,7m.

**4.5. Cấp, thoát nước:**

Chủ đầu tư phải bảo vệ nguồn nước sạch của thành phố. Khi đấu nối với hệ thống nước của thành phố hoặc khoan giếng lấy nước ngầm, phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

Trong suốt quá trình thi công, phải có biện pháp đảm bảo tiêu, thoát nước, không được gây ngập úng, ô nhiễm môi trường tại mặt bằng thi công và khu vực.

Không được để vật liệu, cấu kiện, phế thải xây dựng che lấp hệ thống thoát nước chung.

**4.6. Thu gom phế thải xây dựng:**

Phải có biện pháp thu gom phế thải xây dựng đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và đảm bảo giao thông.

Phế thải ở dạng lỏng, bùn rác phải vận chuyển bằng phương tiện chuyên dùng.

Chỉ được đổ phế thải vào bãi thải chung do thành phố quy định, không được đổ ngoài phạm vi cho phép. Cấm đổ ra vỉa hè, đường, sông, hồ ao, kênh, mương và nơi thoát nước công cộng.

**4.7. Thu dọn mặt bằng:** Chậm nhất 10 ngày sau khi kết thúc xây dựng, chủ đầu tư phải chuyển hết vật liệu thừa, phế thải; sửa chữa xong những chỗ hư hỏng của hè, đường, cống rãnh do quá trình xây dựng gây ra.

**4.8. Khu vệ sinh tạm thời phục vụ thi công:** nhà thầu phải có trách nhiệm bố trí khu vệ sinh tạm thời trong suốt quá trình thi công công trình. Khu vệ sinh phải đặt ở vị trí phù hợp, không làm mất mỹ quan, không ảnh hưởng môi trường xung quanh. Nước, chất thải từ khu vệ sinh tạm phải được thu gom và xử lý bảo đảm tiêu chuẩn nước thải ra hệ thống cống chung.

## V. MỸ QUAN ĐÔ THỊ

Không coi nới, xây dựng thêm các kiến trúc chấp vá, che chắn các công trình kiên cố như:

- Kiến trúc tạm (tranh, tre, nứa, lá ...) trên sân thượng, lô gia.

- Đưa thêm kết cấu phụ bám vào công trình kiên cố, từ cửa sổ hay ban công các tầng.
- Không xây dựng lấn chiếm những khoảng trống có sẵn - để thông gió hay sử dụng - bằng bất kỳ vật liệu gì.

## VI. DI DỜI CÔNG TRÌNH

Trường hợp cần di dời nhà ở, trước khi di dời, chủ đầu tư (hay chủ sở hữu) công trình phải xin giấy phép di dời theo Luật Xây dựng. Giấy phép di dời do Ủy ban nhân dân thành phố cấp.

Phải có khảo sát, thiết kế để di dời, tương tự những công trình xây dựng mới.

Nhà thầu thực hiện việc di dời công trình phải thực hiện đủ các biện pháp để bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, bảo đảm vệ sinh môi trường (*các phương án, biện pháp cụ thể có thể tham khảo trong phần tháo dỡ công trình cũ - an toàn lao động*).

## VII. THÁO DỠ NHÀ Ở CŨ - AN TOÀN LAO ĐỘNG

### 7.1. Nguyên tắc thực hiện:

Áp dụng với những nhà ở cũ cần tháo dỡ, phá dỡ để cải tạo, xây dựng *mới hay tổ chức thực hiện những quyết định hành chính*:

- Việc phá dỡ nhà ở chỉ được thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân quận - huyện (công trình do cơ quan nào cấp phép xây dựng thì sẽ được cơ quan đó ra quyết định tháo dỡ).

- Trong mọi trường hợp, chủ sở hữu (hay chủ đầu tư) phải ký hợp đồng với những đơn vị thi công chuyên ngành thực hiện thiết kế phần tháo dỡ, có ràng buộc trách nhiệm các bên rõ ràng.

- Khi có hộ liền kề (hoặc không liền kề nhưng việc phá dỡ có thể ảnh hưởng đến công trình lân cận), trước khi thi công, chủ đầu tư cần thuê tư vấn để thực hiện việc khảo sát, đo vẽ hiện trạng các nhà dân và công trình lân cận. Kết quả đo vẽ phải được thể hiện bằng bản vẽ, biên bản hiện trường có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề, chủ công trình lân cận. Phương án phá dỡ phải có sự đồng thuận của các chủ hộ liền kề và chủ các công trình lân cận; nếu các chủ hộ liền kề và chủ các công trình lân cận

không hợp tác hoặc cố tình gây khó khăn thì cần báo cáo cho chính quyền địa phương để có sự can thiệp.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế biện pháp tháo dỡ (nếu có) hay đơn vị thi công nhận thầu phần tháo dỡ (hay phá dỡ) công trình phải tuân thủ những nội dung sau đây:

+ Phải tiến hành khảo sát đánh giá tình trạng của toàn bộ hệ chịu lực và lập thành văn bản để làm căn cứ xây dựng phương án kỹ thuật tháo dỡ hoặc phá dỡ.

+ Phương án kỹ thuật và biện pháp thi công tháo dỡ hoặc phá dỡ phải:

Thể hiện đầy đủ, rõ ràng các biện pháp kỹ thuật an toàn cho người lao động, bản thân công trình được tháo dỡ và những công trình lân cận, liền kề. Thể hiện rõ quy trình tháo dỡ, phá dỡ và các biện pháp tận dụng, thu hồi vật tư.

Được thống nhất giữa các bên (thiết kế - thi công - chủ đầu tư hay quản lý sử dụng công trình) để làm căn cứ theo dõi, giám sát.

+ **Những công trình có nguy cơ sụp đổ bất ngờ** phải có biện pháp chống đỡ an toàn, đặt rào ngăn, biển cấm người qua lại vùng nguy hiểm (ban đêm phải có biển báo, đèn chiếu sáng). Phải có biện pháp để phòng những bộ phận còn lại bị sập, phòng tránh các bộ phận kết cấu bị tách rời, sụp đổ văng vào người.

+ Tránh tháo dỡ về ban đêm. Ở những vị trí không đủ ánh sáng, phải bố trí đèn chiếu sáng đầy đủ. Các dây dẫn điện phải mắc vào cột riêng, không được mắc vào kết cấu công trình đang tháo dỡ.

+ **Tháo dỡ ô văng hoặc các bộ phận che leo** phải làm giàn giáo, trường hợp đứng trên các kết cấu khác của công trình để tháo dỡ phải có biện pháp bảo đảm an toàn.

+ Cấm phá ống khói, tường gạch bằng cách đục chân, giật đổ tường trên sàn tầng, trên mặt đất.

- Cấm tháo dỡ, phá dỡ công trình trong các trường hợp sau:

+ Khi có gió từ cấp 5 trở lên.

+ Ở hai hoặc nhiều tầng cùng một lúc trên cùng một phương thẳng đứng.

+ Khi đang có người làm việc ở bên dưới khu vực đang tháo dỡ mà chưa có biện pháp đảm bảo an toàn.

## **7.2. Các lưu ý cần thiết:**

- Trước khi tiến hành tháo dỡ, phá dỡ phải cắt hết nguồn điện, nguồn nước trong phạm vi đập phá.

- Quanh khu vực phá dỡ phải che chắn cẩn thận, lập các biển báo để lưu ý người qua lại. Với nhà nhiều tầng, không nên sử dụng các tầng còn lại trong quá trình tháo dỡ.

- Phải lắp giàn giáo đủ kiên cố xung quanh, nhất là các mặt tiếp giáp công trình lân cận (thấp hơn) sao cho đảm bảo an toàn. Trong quá trình tháo dỡ, phá dỡ, nếu làm hư hại các công trình lân cận, phải có biện pháp khắc phục ngay và bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Phải hạn chế tối đa việc gây ra tiếng ồn, nhất là ngày nghỉ, giờ nghỉ trưa và về đêm.

- Xà bần khi chuyên xuống, phải được tưới nước để tránh bụi và nên chuyên đi ngay. Khuyến khích việc đưa xà bần từ đường ống xuống thẳng xe tải (có che chắn).

- Trường hợp xảy ra sự cố, chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng phải ưu tiên cứu người bị nạn và báo cáo cho chính quyền địa phương gần nhất để được trợ giúp khẩn cấp.

Ngoài những lưu ý nêu trên, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn, thi công cần tuân thủ thêm những quy định chi tiết trong các tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn chuyên ngành có liên quan khác, để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công việc.

## VIII. QUẢN LÝ LAO ĐỘNG, TÀI LIỆU KỸ THUẬT

- Các biện pháp kỹ thuật an toàn trong thi công xây dựng mới, cải tạo, tháo dỡ công trình phải được phổ biến, hướng dẫn cho tất cả công nhân trước khi tiến hành công việc. Treo các khẩu hiệu nhắc nhở an toàn cho người, thiết bị thi công.

- Nhà thầu phải cử cán bộ kỹ thuật chuyên trách để hướng dẫn, kiểm tra thường xuyên việc thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn.

- Phương án kỹ thuật và nhật ký giám sát thi công, chủ đầu tư và nhà thầu phải lưu trữ, bảo quản cẩn thận để xuất trình các cơ quan có chức năng kiểm tra khi cần thiết.

Ngoài ra, khi cần, chủ đầu tư có thể tham khảo thêm Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, để có cơ sở thực hiện tốt hơn.

Trong quá trình thực hiện, nếu các chủ đầu tư có vướng mắc có thể liên hệ các Phòng Quản lý đô thị quận - huyện hoặc Sở Xây dựng thành phố (Địa chỉ: Phòng

---

Quản lý Chất lượng Công trình xây dựng, số 60 Trương Định, phường 7, quận 3;  
Điện thoại: 9326214) để có những hướng dẫn bổ sung cần thiết.

Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 1336/HD-XD-QLCL ngày 07 tháng 7 năm 2004 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh./.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Hiệp**