

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: 707/HD-SXD-QLCLXD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2009

## HƯỚNG DẪN

**Các chủ đầu tư khi triển khai đầu tư xây dựng công trình  
(không phải là 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 (CĐT) 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 công trình, đồng thời đảm bảo quyền lợi chính đáng của chủ đầu tư, các bên tham gia 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 khu dân cư hiện hữu.

Sở Xây dựng hướng dẫn những nội dung chi tiết đến các CĐT để việc tuân thủ quy trình quản lý chất lượng, an toàn lao động trong quá trình triển khai xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện hoàn chỉnh ngay từ các khâu khảo sát, thiết kế, giám sát, thi công, đến khi kết thúc đầu tư.

### I. PHẦN CHUNG

#### 1. Các văn bản pháp quy cần nắm rõ:

Để thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình, tùy theo tính chất và quy mô công trình, CĐT cần nắm rõ các văn bản pháp quy có liên quan, gồm:

Luật Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2004);

Luật Nhà ở (hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2006);

Luật Kinh doanh bảo hiểm (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2001);

Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2007);

Bộ Luật Lao động (ngày 23 tháng 6 năm 1994) và Luật sửa đổi, bổ sung một số

điều của Bộ Luật Lao động (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2003);

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 và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn kiểm tra, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;

Thông tư số 08/2006/TT-BXD ngày 24 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng;

Thông tư số 06/2006/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn khảo sát địa kỹ thuật phục vụ lựa chọn địa điểm và thiết kế xây dựng công trình;

Thông tư số 02/2006/TT-BXD ngày 17 tháng 5 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lưu trữ hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP;

Thông tư số 12/2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng và điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng;

Quyết định số 10/2008/QĐ-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy định điều kiện năng lực của nhà thầu thi công công việc, hạng mục công trình hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt”;

Quyết định số 11/2008/QĐ-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chế công nhận và quản lý hoạt động phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng”;

Chỉ thị số 10/2008/CT-TTg ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường thực hiện công tác bảo hộ lao động, an toàn lao động;

Chỉ thị số 02/2008/CT-BXD ngày 27 tháng 3 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc chấn chỉnh và tăng cường các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh lao

động trong các đơn vị thuộc ngành xây dựng;

Chỉ thị số 07/2007/CT-BXD ngày 05 tháng 11 năm 2007 của Bộ Xây dựng về tăng cường công tác quản lý xây dựng đối với các công trình xây dựng nhà cao tầng;

Chỉ thị số 09/2007/CT-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về đảm bảo an toàn công trình lân cận, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình trên địa bàn thành phố;

Thông tư số 37/2005/TT-BLĐTBXH ngày 29 tháng 12 năm 2005 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn công tác huấn luyện an toàn lao động, vệ sinh lao động;

Thông tư số 04/2008/TT-BLĐTBXH ngày 27 tháng 02 năm 2008 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thủ tục đăng ký và kiểm định các loại máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động.

**2. Đối tượng của Hướng dẫn** này là CĐT khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo các công trình (sau đây gọi tắt là “xây dựng”), chủ yếu là các công trình dân dụng, công nghiệp, không phải là nhà ở riêng lẻ.

- Trong mọi trường hợp, CĐT phải thông báo ngày khởi công bằng văn bản, cho Ủy ban nhân dân phường, xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày làm việc, trước khi khởi công xây dựng.

- **Treo biển báo tại công trường thi công.** Nội dung biển báo bao gồm: số và ngày cấp Giấy phép xây dựng (GPXD) hoặc số và ngày của Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (đối với các công trình không phải xin GPXD); Quyết định duyệt dự án đầu tư (nếu có); quy mô công trình (diện tích, số tầng, số tầng hầm...); tên chủ đầu tư, ngày khởi công, ngày dự kiến hoàn thành; tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế; tên đơn vị giám sát thi công; tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trình; ghi rõ họ tên (kể cả địa chỉ liên lạc, số điện thoại).

- Phải để bản sao của GPXD (hay TKCS được thẩm định, dự án được duyệt) và bản vẽ kèm theo tại công trình để thuận lợi cho việc kiểm tra.

- Phải thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung đã được quy định tại GPXD, TKCS được thẩm định hay dự án được duyệt, 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.

### **3. Về việc quản lý chất lượng trong đầu tư xây dựng công trình:**

- Để công trình đảm bảo chất lượng, việc chọn được các đơn vị phù hợp để thực

hiện các khâu của quá trình đầu tư xây dựng là rất quan trọng. CĐT cần chú ý:

- Phải đọc và hiểu rõ các quy định về năng lực của các đơn vị, cá nhân tham gia, các quy định về quản lý chất lượng công trình để đấu hay chọn thầu, là các nhà tư vấn, nhà thầu đủ năng lực, kinh nghiệm theo quy định, đặc biệt là đối với dự án phức tạp;

- Đối với những công việc mà theo quy định phải có chứng chỉ hành nghề (khảo sát, thiết kế, quy hoạch, giám sát), người chủ nhiệm, chủ trì công việc phải có chứng chỉ hành nghề còn hiệu lực; các cá nhân thực hiện giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công phù hợp với công việc, loại, cấp công trình;

- Những công việc mà CĐT không đủ năng lực để quyết định (đánh giá, xem xét hồ sơ thiết kế, hồ sơ dự thầu, phương án thi công...), CĐT phải thuê tư vấn đủ năng lực để thẩm tra trước khi phê duyệt;

- Nhà thầu nước ngoài nếu không có Giấy phép đầu tư hay Giấy chứng nhận đầu tư (lập doanh nghiệp ở Việt Nam), phải xin Giấy phép thầu xây dựng, Giấy phép thầu tư vấn xây dựng (tùy theo công việc), khi đã được chọn để thực hiện công việc;

- Việc chọn các đơn vị tư vấn, thầu xây dựng phải qua công tác đấu thầu theo quy định, nếu dự án có sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên;

- Nhà nước khuyến khích việc tổ chức thực hiện dự án theo hình thức tổng thầu EPC, chìa khóa trao tay.

## II. CÁC CÔNG VIỆC CỤ THỂ

**1. Khi thực hiện khảo sát xây dựng (bao gồm khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn):**

### 1.1. Chọn nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu và cá nhân chủ trì khảo sát xây dựng phải 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 theo quy định tại Điều 57, 58 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ.

- Phòng thí nghiệm dùng trong khảo sát phải có quyết định của Bộ Xây dựng công nhận phòng thí nghiệm hợp chuẩn (LAS); các máy móc thiết bị sử dụng phải được hiệu chuẩn, còn trong thời hạn sử dụng.

### 1.2. Thực hiện khảo sát xây dựng:

- Đơn vị khảo sát (hoặc đơn vị thiết kế) phải lập nhiệm vụ khảo sát phù hợp với

nhiệm vụ thiết kế, được chủ đầu tư phê duyệt và là cơ sở để lập phương án kỹ thuật khảo sát. Nội dung của nhiệm vụ khảo sát theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ và tại Mục 2 Phần II Thông tư số 06/2006/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ trên nhiệm vụ khảo sát, nhà thầu khảo sát có trách nhiệm lập phương án kỹ thuật khảo sát phù hợp với nhiệm vụ khảo sát được duyệt, phù hợp với các tiêu chuẩn được áp dụng và phải tính đến quy mô, tính chất công việc, mức độ phức tạp của điều kiện tự nhiên tại vùng, địa điểm khảo sát. Thành phần công tác khảo sát phục vụ các bước thiết kế theo quy định tại Mục 2 Phần II Thông tư số 06/2006/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng. Phương án kỹ thuật khảo sát phải được trình chủ đầu tư phê duyệt trước khi thực hiện.

- CĐT phải cử người có chuyên môn phù hợp thực hiện giám sát công tác khảo sát cả ngoài hiện trường và trong phòng thí nghiệm, theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ và Mục 4 Phần III Thông tư số 06/2006/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng

- Báo cáo kết quả khảo sát phải được CĐT nghiệm thu và lập thành biên bản theo Điều 12 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ và khoản 2 Điều 1 Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ.

## **2. Khi thực hiện thiết kế công trình:**

### **2.1. Chọn nhà thầu thiết kế công trình:**

- Việc thiết kế phải do tổ chức thiết kế có đăng ký kinh doanh, có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng tương ứng với cấp công trình đảm nhận thiết kế, theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ. Tổ chức và cá nhân thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công so với Giấy phép xây dựng hay dự án được duyệt.

- Cá nhân đảm nhiệm vai trò chủ nhiệm đồ án, chủ trì thiết kế phải có chứng chỉ hành nghề và phải có năng lực phù hợp với cấp công trình được thiết kế, theo quy định tại Điều 59, 60 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ.

### **2.2. Thực hiện thiết kế công trình:**

- Tùy theo tính chất, quy mô của từng loại công trình, thiết kế xây dựng công

trình có thể được lập một bước, hai bước hoặc ba bước như sau:

+ Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định chỉ phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

+ Thiết kế hai bước bao gồm bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

+ Thiết kế ba bước bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng và có quy mô lớn, phức tạp.

- Các bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công phải theo đúng GPXD, dự án được duyệt và trên cơ sở báo cáo kết quả khảo sát đã được CĐT nghiệm thu theo quy định.

- Trường hợp CĐT ký hợp đồng với một hoặc nhiều tổ chức thực hiện thiết kế, CĐT chịu trách nhiệm tổ chức kiểm soát và khớp nối toàn bộ thiết kế. CĐT có thể giao cho tổng thầu thiết kế thực hiện nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất, xử lý kịp thời các phát sinh, đảm bảo hiệu quả của dự án.

- CĐT tự tổ chức việc thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán trước khi triển khai đấu, chọn thầu để thực hiện thi công. Trường hợp CĐT không đủ điều kiện năng lực thẩm định thì phải thuê các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra thiết kế, dự toán công trình, làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt của mình.

- Tổ chức tư vấn thẩm tra thiết kế phải có đủ điều kiện năng lực thiết kế đối với loại và cấp với công trình nhận thẩm tra. Người chủ trì thẩm tra thiết kế phải có điều kiện năng lực tối thiểu như năng lực của người chủ trì thiết kế công trình cần thẩm tra.

- CĐT phải xác lập tính pháp lý của sản phẩm thiết kế trước khi đưa ra thi công thông qua việc xác nhận bằng chữ ký và dấu xác nhận đã phê duyệt của CĐT.

- CĐT phải yêu cầu tư vấn thiết kế lập quy trình bảo trì công trình. Quy trình bảo trì phải được CĐT phê duyệt cùng hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công. Không có quy trình bảo trì phù hợp, sản phẩm thiết kế không được nghiệm thu.

- Nhà thầu thiết kế phải thực hiện lưu trữ hồ sơ thiết kế theo quy định.

### **3. Khi tổ chức thi công xây dựng công trình:**

#### **3.1. Việc chọn nhà thầu thi công:**

- Chọn nhà thầu có đăng ký kinh doanh, đủ điều kiện năng lực hoạt động phù hợp với cấp công trình đảm nhận thi công, theo quy định tại Điều 64 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP của Chính phủ. Chỉ huy trưởng công trình phải có điều kiện năng lực phù hợp theo quy định tại Điều 63 - Nghị định số 16/2005/NĐ-CP của Chính phủ.

- Riêng trường hợp thi công công việc, hạng mục công trình hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt, CĐT phải căn cứ Quyết định số 10/2008/QĐ-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy định điều kiện năng lực của nhà thầu thi công công việc, hạng mục công trình hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt” để chọn nhà thầu đủ năng lực.

### **3.2. Việc triển khai thi công:**

- CĐT phải yêu cầu tư vấn thiết kế thực hiện việc giám sát tác giả theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ, ngay khi ký hợp đồng thiết kế.

- Đối với nhà cao tầng có tầng hầm, CĐT phải thuê tư vấn độc lập để thẩm tra, chấp thuận thiết kế biện pháp thi công móng, tầng hầm của nhà thầu, trước khi thông qua để triển khai thi công.

- Các công trình xây dựng theo Hướng dẫn này đều phải thực hiện chế độ giám sát thi công. CĐT có thể tự tổ chức giám sát chất lượng thi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP.

- Trường hợp CĐT không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng theo quy định thì CĐT phải chọn tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực quy định tại Điều 62 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP thực hiện.

- CĐT phải yêu cầu nhà thầu thi công lập hệ thống quan trắc biến dạng công trình và công trình lân cận trong suốt quá trình thi công xây dựng, có giám sát theo dõi xác nhận, đặc biệt đối với các công trình có tầng hầm.

- Chỉ đạo các đơn vị giám sát, thi công khi phát hiện có dấu hiệu gây ảnh hưởng đến các công trình lân cận, phải báo cáo ngay đến CĐT để tiến hành khảo sát, đưa ra các biện pháp xử lý khắc phục. Nếu ảnh hưởng ở mức độ nguy hiểm thì phải dừng thi công, thông báo và phối hợp với chính quyền địa phương đưa ra các giải pháp khẩn cấp sơ tán người, xử lý sự cố và phải chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do mình gây ra.

- CĐT tổ chức nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận công trình xây dựng,

giai đoạn thi công xây dựng, các hạng mục công trình và toàn bộ công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng theo quy định tại các Điều 23, Điều 24, Điều 25 và Điều 26 của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP, khoản 5, 6, 7 Điều 1 Nghị định số 49/2008/NĐ-CP của Chính phủ.

- Nhà thầu thi công phải lập bản vẽ hoàn công bộ phận, hạng mục công trình và công trình xây dựng theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ. Bản vẽ hoàn công phải được người đại diện theo pháp luật của nhà thầu thi công ký tên, đóng dấu, được người giám sát thi công của CĐT ký tên xác nhận.

- CĐT, nhà thầu thi công phải thực hiện lưu trữ hồ sơ hoàn công theo quy định tại Thông tư số 02/2006/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập Báo cáo định kỳ 6 tháng, 1 năm về tình hình chất lượng công trình gửi về Sở Xây dựng.

**4. Các CĐT, 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 được phân cấp, theo Quyết định số 15/2008/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố.**

Khi CĐT có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế được duyệt khác so với GPXD, dự án được duyệt, phải tiến hành thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng, dự án. Việc điều chỉnh này phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới được phép triển khai thi công.

### **III. CHỨNG NHẬN ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO AN TOÀN CHỊU LỰC VÀ CHỨNG NHẬN SỰ PHÙ HỢP CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

Các công trình, hạng mục công trình quy định tại khoản 3 Mục I Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng, bắt buộc phải thực hiện kiểm tra, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực trước khi đưa vào sử dụng.

Các công trình, hạng mục công trình không phân biệt loại và cấp phải được chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương hoặc theo đề nghị của CĐT trên cơ sở yêu cầu của tổ chức bảo hiểm công trình, của tổ chức và cá nhân mua, quản lý hoặc sử dụng công trình. Khuyến khích áp dụng hình thức chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.



Trường hợp công trình, hạng mục công trình đã được chứng nhận sự phù hợp về chất lượng, trong đó có nội dung chứng nhận về an toàn chịu lực đáp ứng các quy định về chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực thì không phải thực hiện việc chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực nữa.

Các công trình được Hội đồng Nghiệm thu Nhà nước tổ chức kiểm tra hay nghiệm thu theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ thì không phải chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực.

### **1. Công trình phải có chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực:**

#### **1.1. Lựa chọn tổ chức thực hiện chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực:**

CĐT lựa chọn tổ chức thực hiện kiểm tra, xác nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực (gọi là tổ chức kiểm tra). Tổ chức kiểm tra được chọn là tổ chức tư vấn có chức năng hành nghề một trong các lĩnh vực thiết kế, giám sát hoặc kiểm định chất lượng công trình. Yêu cầu về điều kiện năng lực và tính độc lập khách quan của tổ chức kiểm tra được quy định tại điểm a, b khoản 1 Mục II Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

Trường hợp không lựa chọn được tổ chức kiểm tra đáp ứng các điều kiện theo quy định thì CĐT phải báo cáo cho Sở Xây dựng để được giới thiệu tổ chức tư vấn thực hiện công việc này và hướng dẫn những giải pháp xử lý cần thiết, nếu có.

#### **1.2. Trình tự, nội dung kiểm tra và cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực:**

Trình tự, nội dung kiểm tra đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực được quy định trong khoản 2, 3 Mục II Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng. Việc kiểm tra, xác nhận có thể tiến hành từ khi bắt đầu thi công xây dựng. Đối tượng kiểm tra tập trung vào bộ phận công trình, kết cấu chịu lực khi bị phá hoại có thể gây thảm họa.

CĐT có trách nhiệm gửi 01 giấy chứng nhận kèm theo báo cáo kết quả kiểm tra đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình hoặc hạng mục công trình được chứng nhận cho Sở Xây dựng để kiểm tra và quản lý. Giấy chứng nhận này là căn cứ để CĐT đưa công trình vào sử dụng.

Trường hợp không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận thì tổ chức kiểm tra thông báo bằng văn bản cho CĐT và CĐT có trách nhiệm báo cáo việc này cho Sở Xây dựng biết để kiểm tra và hướng dẫn xử lý.

## **2. Công trình cần chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng:**

### **2.1. Lựa chọn tổ chức thực hiện chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình:**

Bên có yêu cầu chứng nhận thỏa thuận với CĐT hoặc chủ sở hữu về việc lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức thực hiện kiểm tra, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình (gọi là tổ chức chứng nhận). Riêng trường hợp việc chứng nhận sự phù hợp về chất lượng do Sở Xây dựng yêu cầu thì CĐT có trách nhiệm lựa chọn, ký hợp đồng với tổ chức chứng nhận.

Tổ chức chứng nhận được chọn là tổ chức tư vấn có chức năng hành nghề một trong các lĩnh vực thiết kế, giám sát, kiểm định chất lượng công trình hoặc chứng nhận sự phù hợp về chất lượng. Yêu cầu về điều kiện năng lực và tính độc lập khách quan của tổ chức chứng nhận được quy định tại điểm a, b khoản 2 Mục III Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

### **2.2. Trình tự, nội dung kiểm tra và cấp giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng:**

Bên có yêu cầu chứng nhận phải đưa ra phạm vi và nội dung chứng nhận sự phù hợp về chất lượng. Đối với trường hợp việc chứng nhận được Sở Xây dựng yêu cầu thì phạm vi và nội dung chứng nhận là bắt buộc phải thực hiện. Đối với trường hợp việc chứng nhận sự phù hợp về chất lượng được yêu cầu bởi các tổ chức, cá nhân khác thì phạm vi và nội dung chứng nhận do CĐT hoặc chủ sở hữu và bên có yêu cầu chứng nhận thỏa thuận.

Trình tự, nội dung kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chất lượng được quy định trong khoản 3, 4, 5 Mục III Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng. Việc kiểm tra có thể tiến hành từ khi bắt đầu thi công xây dựng.

## **IV. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

**1. Trách nhiệm của các bên về bảo hành công trình xây dựng:** được quy định tại Điều 30 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Công trình phải được bảo hành sau khi hoàn thành xây dựng và được các bên nghiệm thu, trừ trường hợp bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do người sử dụng gây ra.

Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình xây lắp, nhà thầu cung ứng các thiết bị có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.

Nội dung bảo hành bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế bộ phận, kết cấu, 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.

## **2. Thời hạn bảo hành:**

Thời hạn bảo hành được tính từ ngày CĐT ký biên bản nghiệm thu cho từng hạng mục, công trình xây dựng hoàn thành và được quy định như sau:

- Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình cấp đặc biệt, cấp I;
- Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.
- Riêng đối với công trình nhà ở, thời gian bảo hành quy định theo Điều 74 Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

- Không ít hơn 60 tháng đối với nhà chung cư từ chín tầng trở lên và các loại nhà ở khác được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước;
- Không ít hơn 36 tháng đối với nhà chung cư từ bốn đến tám tầng;
- Không ít hơn 24 tháng đối với nhà ở không thuộc diện quy định tại hai mục trên.

## **V. BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng công trình phải tổ chức thực hiện công tác bảo trì công trình xây dựng của mình để bảo đảm chất lượng công trình, duy trì những đặc trưng kiến trúc, công năng công trình, đảm bảo công trình vận hành và khai thác phù hợp với yêu cầu của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng. CĐT chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình xây dựng bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định

### **1. Lập quy trình bảo trì**

Nhà thầu thiết kế phải lập quy trình bảo trì công trình cho chủ đầu tư ngay khi nghiệm thu và bàn giao sản phẩm thiết kế; hướng dẫn chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng hay chủ sở hữu công trình xây dựng phương pháp vận hành, khai thác và sử dụng công trình theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP. Không có quy trình bảo trì phù hợp, không nghiệm thu sản phẩm thiết kế.

Nhà thầu cung cấp thiết bị phải cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì các thiết bị lắp đặt trong công trình xây dựng và hướng dẫn để chủ sở hữu hay chủ quản lý sử dụng công trình quản lý vận hành khai thác theo đúng năng lực thiết bị.

## 2. Kiểm tra, đánh giá chất lượng và thực hiện bảo trì công trình

Chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng ngoài việc phải tuân thủ việc bảo trì công trình của mình theo các quy định của pháp luật, cần phải thực hiện các việc sau:

**2.1.** Trong quá trình khai thác, sử dụng, người quản lý sử dụng công trình xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế và nhà thầu cung cấp thiết bị lập.

**2.2.** Chủ động kiểm tra thường xuyên nhằm phát hiện các hư hỏng để sửa chữa kịp thời, thông báo kịp thời những hư hỏng lớn làm ảnh hưởng đến an toàn công trình cho cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng tại địa phương (Sở Xây dựng, Sở quản lý xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện) để được hướng dẫn về nghiệp vụ giải quyết.

**2.3.** Thuê các tổ chức và chuyên gia chuyên ngành có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình thực hiện kiểm tra định kỳ công trình. Thời gian kiểm tra định kỳ cho từng đối tượng công trình được quy định như sau:

- Không quá 03 năm/1 lần đối với các đối tượng: nhà hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc, trường học, bệnh viện, sân vận động, nhà thi đấu, siêu thị và các công trình xây dựng có chức năng tương tự, các công trình chịu tác động môi trường cao.

- Không quá 05 năm/1 lần đối với các đối tượng: các công trình dân dụng khác (nhà chung cư cao tầng, khách sạn, công sở, nhà làm việc), công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Sau khi có kết quả kiểm tra định kỳ, tùy theo thực trạng chất lượng công trình mà chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng quyết định chọn cấp bảo trì cho phù hợp. Các cấp bảo trì công trình được quy định tại Phần 5 Thông tư số 08/2006/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

**2.4.** Thuê các chuyên gia và các tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện kiểm tra đột xuất, công tác kiểm tra này được tiến hành sau khi có sự cố bất thường (bão, hỏa hoạn, động đất, va chạm lớn...), sửa chữa, 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.

**2.5.** Phải tổ chức giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công trình theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, các Nghị định của Chính phủ hướng

dẫn thi hành và nội dung hợp đồng ký kết với nhà thầu thực hiện bảo trì công trình. Trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực, chủ quản lý sử dụng công trình phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công trình.

Thời gian bảo hành của công tác bảo trì được tính từ ngày chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng ký biên bản nghiệm thu công tác bảo trì để đưa vào sử dụng và được quy định thời gian như sau:

- Không ít hơn 06 tháng đối với mọi loại công trình được thực hiện bảo trì cấp duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ;
- Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình được thực hiện bảo trì cấp sửa chữa vừa, sửa chữa lớn.
- Khi thực hiện bảo trì phải đảm bảo an toàn PCCC, an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

## **VI. BẢO HIỂM TRONG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

**1. Các sản phẩm bảo hiểm bắt buộc phải mua trong đầu tư và xây dựng bao gồm:**

- Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư và xây dựng.
- Bảo hiểm công trình xây dựng.
- Bảo hiểm cho vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công.
- Bảo hiểm tai nạn đối với người lao động.
- Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba.

### **2. Trách nhiệm mua bảo hiểm:**

- Đối với bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn: Bên mua bảo hiểm là các tổ chức (hoặc cá nhân) tư vấn.

- Đối với bảo hiểm công trình xây dựng: Bên mua bảo hiểm là CĐT (hoặc ban quản lý dự án). Trường hợp phí bảo hiểm đã được tính vào giá trúng thầu thì nhà thầu thực hiện việc mua bảo hiểm.

- Đối với bảo hiểm vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công; bảo hiểm tai nạn đối với người lao động; bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba: Bên mua bảo hiểm là các doanh nghiệp xây dựng.

Bảo hiểm vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công; bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba phải được mua cho từng công trình.

## VII. PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Phá dỡ công trình được tiến hành với những công trình cũ cần tháo dỡ, phá dỡ để cải tạo, xây dựng mới hay công trình mất an toàn, công trình bị sự cố mà không thể thực hiện sửa chữa, gia cố.

Việc phá dỡ công trình chỉ được thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện theo quy định tại Thông tư số 12/2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng.

Trong mọi trường hợp, chủ sở hữu (hay CĐT) 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), trước khi thi công, CĐT cần thuê tư vấn để thực hiện việc khảo sát, đo vẽ hiện trạng các 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 phương án phá dỡ (nếu có) hay đơn vị thi công nhận thầu 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 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 phá dỡ và các biện pháp tận dụng, thu hồi vật tư; được thống nhất giữa các bên (thiết kế - thi công - CĐT hay quản lý sử dụng công trình) để làm căn cứ theo dõi, giám sát; tuân thủ các quy định về kỹ thuật an toàn trong xây dựng.

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 đề phòng những bộ phận còn lại bị sụp, phòng tránh các bộ phận kết cấu bị tách rời, sụp đổ văng vào người hoặc công trình lân cận.

## VIII. AN TOÀN LAO ĐỘNG

Việc đảm bảo an toàn lao động (ATLĐ) trên công trường là trách nhiệm của tất

cả các bên tham gia trong quá trình đầu tư xây dựng, không phải chỉ riêng nhà thầu hay người lao động trực tiếp. Phải tuân thủ các quy định về ATLĐ, thực hiện ngay các yêu cầu trong Chỉ thị số 10/2008/CT-TTg ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ và Chỉ thị số 02/2008/CT-BXD ngày 27 tháng 3 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

Khi lựa chọn nhà thầu, CĐT nên xem thành tích về ATLĐ của nhà thầu là một trong các tiêu chí xét thầu. Sau khi chọn được nhà thầu, chủ đầu tư không nên thúc ép về tiến độ lên nhà thầu để công trình hoàn thành sớm hơn tiến độ trong hợp đồng, vì có thể làm nhà thầu lơ là công tác đảm bảo an toàn trên công trường.

Phải yêu cầu nhà thầu tổ chức hiệu quả công tác huấn luyện ATLĐ cho công nhân theo đúng quy định. Đối với công nhân sử dụng thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn phải được huấn luyện và cấp thẻ an toàn theo quy định tại Thông tư số 37/2005/TT-BLĐTBXH ngày 29 tháng 12 năm 2005 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội.

Tất cả các loại máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ phải được kiểm định trước khi đưa vào sử dụng theo quy định tại Thông tư số 04/2008/TT-BLĐTBXH ngày 27 tháng 02 năm 2008 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, đồng thời phải xây dựng nội quy vận hành an toàn niêm yết tại vị trí máy, thiết bị.

Phải yêu cầu nhà thầu trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động cá nhân đảm bảo chất lượng, phù hợp với công việc của từng người, đồng thời bắt buộc người lao động phải sử dụng trong khi làm việc. Nơi làm việc của người lao động phải đảm bảo vệ sinh, phòng vệ sinh đủ nước sạch.

Đối với các công trình có nhiều nhà thầu phụ cùng thi công, phải thành lập Ban chỉ huy thống nhất và xây dựng quy chế phối hợp trong công tác an toàn - vệ sinh lao động; đồng thời thực hiện chế độ tự kiểm tra, báo cáo tình hình đảm bảo ATLĐ tại công trình hàng ngày cho Ban chỉ huy thống nhất.

Mỗi công trường cần có cán bộ theo dõi ATLĐ được đào tạo nghiệp vụ, có năng lực tổ chức các hoạt động về ATLĐ trên công trường. Lập đầy đủ và quản lý có hiệu quả hồ sơ theo dõi ATLĐ của công trường.

CĐT phải yêu cầu tư vấn giám sát quan tâm đến việc đảm bảo an toàn trên công trường, có ý kiến để nhà thầu khắc phục các thiếu sót hoặc báo cáo với CĐT để có biện pháp chấn chỉnh.

Tại những vị trí nguy hiểm như: xung quanh khu vực đang thi công ở trên cao, khu vực cần trục đang hoạt động, hầm, hào, hố, kho bãi chứa vật liệu có yếu tố độc

hại, vật liệu dễ cháy, nổ, các lỗ trống trên sàn, chu vi mép sàn, mái phải có biển báo chỉ dẫn và lan can rào chắn, ban đêm phải có điện chiếu sáng. Khi thi công khỏi mặt đất, phải có lưới bảo vệ xung quanh công trình.

• **Đối với công trình có sử dụng cần trục tháp trong thi công**, do cần trục tháp là thiết bị lớn, tầm ảnh hưởng rộng, nếu xảy ra sự cố sẽ dẫn đến hậu quả rất nặng nề, nên đòi hỏi yêu cầu nghiêm ngặt trong kỹ thuật lắp dựng, vận hành đảm bảo an toàn.

Lưu ý các yêu cầu về thủ tục để sử dụng cần trục tháp:

- Phải có giấy đăng ký do Sở Lao động - Thương binh và Xã hội cấp;
- Sau khi lắp dựng, phải được kiểm định và được cấp Phiếu kết quả kiểm định còn hiệu lực. Khi chuyển chỗ làm việc mới hoặc thay đổi cơ cấu nâng (nâng, hạ cần trục), phải được kiểm định lại.
- Phải mua bảo hiểm máy móc thiết bị cho cần trục.
- Phải có phương án kỹ thuật của nhà cung cấp cho việc lắp dựng, vận hành, nâng, hạ và tháo dỡ cần trục. Phương án phải lưu tại công trường.
- Phải có sổ theo dõi vận hành thiết bị lưu tại công trường.
- Công nhân vận hành cần trục phải được đào tạo (có bằng hoặc giấy chứng nhận), huấn luyện kỹ thuật an toàn, được cấp thẻ an toàn và có quyết định cử bố trí vận hành cần trục.
- Công nhân tham gia tháo lắp, nâng - hạ cần trục phải được huấn luyện, thạo việc.

Trước khi tiến hành bất kỳ công tác lắp dựng, nâng, hạ, tháo dỡ cần trục, cần tổ chức cuộc họp giữa tất cả các thành phần tham gia công tác như: tổng thầu, công nhân vận hành cần trục, công nhân vận hành kích thủy lực, nhóm công nhân thao tác nâng - hạ cần trục, cán bộ giám sát an toàn, cán bộ chỉ huy công tác... Phải phân công cụ thể công việc cho các bộ phận; việc phối hợp lẫn nhau, kiểm tra lại tất cả các thiết bị, dụng cụ sẽ sử dụng cho thao tác; chú ý đến điều kiện thời tiết tại thời điểm tiến hành công tác.

Khi có tai nạn lao động xảy ra, phải nhanh chóng tổ chức cứu nạn, giữ nguyên hiện trường (nếu có thể), có biện pháp phòng ngừa tai nạn tiếp diễn và báo cáo ngay cho Sở Lao động - Thương binh và Xã hội và chính quyền địa phương để giải quyết.

## **IX. ĐẢM BẢO VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VÀ MỸ QUAN ĐÔ THỊ KHI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**



CĐT phải có biện pháp giữ vệ sinh khu vực xung quanh công trường thi công, không để đất, cát và các loại rác thải khác rơi vãi trên mặt đường, vỉa hè. Phải có biện pháp che chắn, kiểm soát bụi, tiếng ồn thoát ra trong quá trình thi công.

CĐT 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. Trường hợp thi công cọc khoan nhồi, phải có biện pháp lọc sạch bentonite và đất bùn trước khi xả nước thải vào hệ thống công chung.

Hàng rào, lưới bao che công trình phải đảm bảo tính thẩm mỹ, nhất là ở các khu vực đường phố chính, trung tâm thành phố.

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 công chung.

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.

## **X. GIẢI QUYẾT SỰ CỐ CÔNG TRÌNH**

1. Nội dung giải quyết sự cố công trình được quy định tại Điều 35 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Trường hợp xảy ra sự cố công trình, CĐT cần thực hiện theo trình tự sau:

- Tổ chức cấp cứu người bị nạn, cô lập hiện trường, có biện pháp ngăn ngừa sự cố tiếp diễn. Ghi nhận lại hiện trường sự cố, quay phim, chụp ảnh.

- Ngưng ngay mọi hoạt động thi công trên công trường.

- Báo ngay cho Ủy ban nhân dân phường - xã, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Sở Xây dựng nơi xảy ra sự cố để được giúp đỡ.

Trường hợp công trình lân cận bị ảnh hưởng do sự cố, CĐT cùng chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình lân cận tiến hành kiểm tra công trình bị ảnh hưởng,

đánh giá hư hại.

- Trường hợp qua xem xét, các hư hại ở mức độ nhẹ, công trình không bị mất an toàn, hai bên có thể tự thương lượng để thống nhất việc đền bù, sửa chữa khắc phục.

- Trường hợp qua xem xét, nhận thấy công trình mất an toàn hoặc hai bên không nhất trí với nhau về đánh giá tình trạng hư hỏng của công trình do sự cố gây ra, hai bên thống nhất thuê một đơn vị kiểm định đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm để kiểm định, xác định hư hỏng, thiệt hại và đánh giá chất lượng công trình.

Đơn vị kiểm định phải lập đề cương kiểm định, được hai bên xem xét, thống nhất để tiến hành kiểm định. Trong quá trình kiểm định, phải có đại diện hai bên cùng tham gia giám sát, xác nhận công tác đo đạc, ghi nhận hiện trạng.

Căn cứ kết quả kiểm định, các bên cùng thống nhất phương án đền bù, sửa chữa, bồi thường thiệt hại.

- Sau khi thỏa thuận xong việc khắc phục thiệt hại cho công trình bị ảnh hưởng, CĐT phải trình phương án thi công mới, được tư vấn độc lập thẩm tra để Ủy ban nhân dân quận, huyện hay Sở Xây dựng (nơi cấp phép xây dựng) xem xét, có ý kiến chấp thuận trước khi được phép tiếp tục thi công.

**Lưu ý:** trong mọi trường hợp, dù chỉ qua ghi nhận trực quan (chưa kiểm định), nhưng nhận thấy công trình bị ảnh hưởng có tình trạng mất an toàn hay nguy hiểm, Chủ đầu tư cần liên hệ với Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có công trình để được hỗ trợ trong việc di dời ngay người cư ngụ và tài sản ra khỏi công trình. Việc khắc phục, thương lượng đền bù sẽ giải quyết sau.

## **XI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Văn bản Hướng dẫn này sẽ được Sở Xây dựng hay Ủy ban nhân dân các quận - huyện gửi đến từng CĐT khi được cấp GPXD, được phê duyệt dự án, để CĐT hiểu và áp dụng. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc có thể liên hệ các Phòng Quản lý đô thị quận, huyện hoặc Sở Xây dựng thành phố (Phòng Quản lý Chất lượng Công trình xây dựng) để được hướng dẫn thêm./.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Tấn Bền**