

BỘ XÂY DỰNG**BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 10/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2014

THÔNG TƯ**Quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ***Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;**Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;**Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;**Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng (viết tắt là Nghị định số 15/2013/NĐ-CP);**Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;**Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;**Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng,**Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.***Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (dưới đây viết tắt là chủ nhà) khi xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà ở riêng lẻ* (dưới đây viết tắt là nhà ở) là công trình được xây dựng trên diện tích khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

2. *Công trình liền kề* là công trình nằm sát nhà ở được xây dựng, có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái...) với nhà ở được xây dựng.

3. *Công trình lân cận* là các công trình ở gần vị trí xây dựng nhà ở có thể bị ảnh hưởng lún, biến dạng hoặc bị các hư hại khác do việc xây dựng nhà ở gây nên.

Điều 4. Nguyên tắc cơ bản trong quản lý chất lượng xây dựng nhà ở

Công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình nhà ở do chủ nhà và các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, tuân thủ giấy phép xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng có liên quan, đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và các công trình liền kề, lân cận, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Chương II**KHẢO SÁT VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG NHÀ Ở****Điều 5. Khảo sát xây dựng nhà ở**

Tùy theo quy mô nhà ở, việc khảo sát xây dựng thực hiện theo các quy định sau:

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m², từ 2 tầng trở xuống, chủ nhà tự thực hiện khảo sát xây dựng nếu có kinh nghiệm thực hiện công việc tương tự và 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.

Khuyến khích chủ nhà thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện khảo sát địa chất công trình.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m², từ 3 tầng trở lên, chủ nhà phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện khảo sát địa chất công trình.

Điều 6. Thiết kế xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn $250m^2$, từ 2 tầng trở xuống, việc thiết kế nhà ở thực hiện như sau:

a) 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 chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế.

b) 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.

c) Khuyến khích chủ nhà thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thiết kế nhà ở.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn $250m^2$, từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng thực hiện.

3. Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, chủ nhà phải gửi hồ sơ thiết kế đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp của chính quyền địa phương để thẩm tra thiết kế theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP và Thông tư số 13/2013/TT-BXD ngày 15/8/2013 của Bộ Xây dựng quy định thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.

Chương III
HƯỚNG DẪN QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG
TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 7. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn $250m^2$, 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 về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn $250m^2$, từ 3 tầng trở lên hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì tổ chức thi công xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định.