

BỘ XÂY DỰNG  
Số: 08/2006/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2006

## THÔNG TƯ

Hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng,

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện công tác bảo trì công trình xây dựng như sau.

### I. HƯỚNG DẪN CHUNG

#### 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Thông tư này hướng dẫn các tổ chức và cá nhân có liên quan về nội dung, trình tự thực hiện bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc mọi nguồn vốn, hình thức sở hữu trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 2. Mục đích của công tác bảo trì

Công tác bảo trì nhằm duy trì những đặc trưng kiến trúc, công năng công trình đảm bảo công trình được vận hành và khai thác phù hợp yêu cầu của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

#### 3. Hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì

##### 3.1. Các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

- Hồ sơ hoàn công công trình xây dựng (hồ sơ pháp lý và tài liệu quản lý chất lượng);
- Sổ theo dõi quá trình vận hành hoặc sử dụng của công trình;

c) Quy trình bảo trì công trình xây dựng;

d) Hồ sơ, tài liệu kiểm tra định kỳ công trình hoặc bộ phận, hạng mục công trình trong thời gian khai thác sử dụng công trình;

đ) Các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình.

3.2. Hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác bảo trì phải được lưu giữ và bổ sung kịp thời những thay đổi của công trình.

4. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác bảo trì

4.1. Đối với nhà thầu thiết kế: Lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.

4.2. Đối với chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng:

a) Tổ chức thực hiện bảo trì theo quy trình công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập;

b) Khuyến khích áp dụng Thông tư này đối với các công trình nhà ở đơn lẻ ở các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa, nhà dân có quy mô dưới 2 tầng nhưng không nằm trên mặt phố.

4.3. Đối với các Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành:

a) Ban hành văn bản hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện các quy định của pháp luật về bảo trì công trình và ban hành các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật bảo trì các công trình xây dựng chuyên ngành do Bộ quản lý trên phạm vi cả nước;

b) Kiểm tra, đôn đốc công tác quản lý Nhà nước về công tác bảo trì công trình xây dựng của các địa phương.

4.4. Đối với Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý Nhà nước về công tác bảo trì công trình xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Sở Xây dựng giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thống nhất quản lý công tác bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn. Các Sở có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm quản lý công tác bảo trì các công trình xây dựng chuyên ngành.

a) Đối với Sở Xây dựng:

- Trình Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về công tác bảo trì công trình xây dựng trên

địa bàn; thực hiện kiểm tra việc tuân thủ quy định về công tác bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình được đầu tư xây dựng không phân biệt nguồn vốn từ cấp III đến cấp đặc biệt, các công trình được xây dựng có ảnh hưởng tới kiến trúc đô thị, các công trình khi xảy ra sự cố có nguy cơ gây thảm họa cho người, tài sản và môi trường.

- Giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh tổng hợp và báo cáo Bộ Xây dựng hàng năm về công tác bảo trì công trình dân dụng và công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị không phân biệt nguồn vốn với cấp công trình từ cấp III đến cấp đặc biệt, các công trình có ảnh hưởng tới kiến trúc đô thị do địa phương quản lý.

b) Đối với các Sở có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành bao gồm Sở Công nghiệp, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông Vận tải (hoặc Sở Giao thông Công chính) có trách nhiệm hàng năm thực hiện kiểm tra việc tuân thủ các quy định về công tác bảo trì và báo cáo Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh và Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành giao thông, thủy lợi, công nghiệp không phân biệt nguồn vốn trong địa giới hành chính do địa phương quản lý.

c) Đối với Sở Văn hóa - Thông tin chủ trì và phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn và kiểm tra chủ quản lý sử dụng thực hiện công tác bảo trì các công trình xây dựng được công nhận là di tích lịch sử, văn hóa quốc gia trên địa bàn quản lý theo quy định.

Hàng năm Sở Văn hóa - Thông tin báo cáo UBND cấp tỉnh và Bộ Văn hóa - Thông tin, Bộ Xây dựng về công tác bảo trì các công trình xây dựng đã được công nhận là di tích lịch sử, văn hóa quốc gia.

## 5. Cấp bảo trì công trình xây dựng

Công việc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo các cấp bảo trì như sau:

5.1. Cấp duy tu, bảo dưỡng: được tiến hành thường xuyên để đề phòng hư hỏng của từng chi tiết, bộ phận công trình.

5.2. Cấp sửa chữa nhỏ: được tiến hành khi có hư hỏng ở một số chi tiết của bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của các chi tiết đó.

5.3. Cấp sửa chữa vừa: được tiến hành khi có hư hỏng hoặc xuống cấp ở một số bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của các bộ phận công trình đó.

5.4. Cấp sửa chữa lớn: được tiến hành khi có hư hỏng hoặc xuống cấp ở nhiều bộ phận công trình nhằm khôi phục chất lượng ban đầu của công trình.

## 6. Nguồn kinh phí thực hiện công tác bảo trì

6.1. Đối với các công sở mà chủ quản lý sử dụng là các cơ quan hành chính công: kinh phí thực hiện bảo trì được lấy từ chi phí thường xuyên thuộc ngân sách nhà nước.

6.2. Đối với các công sở mà chủ quản lý sử dụng là các cơ quan hành chính sự nghiệp: kinh phí thực hiện bảo trì một phần được lấy từ chi phí thường xuyên thuộc ngân sách nhà nước, một phần lấy từ nguồn vốn tự có do các hoạt động có thu đem lại.

6.3. Nhà chung cư: nguồn kinh phí thực hiện bảo trì được quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

6.4. Các công trình dân dụng và công nghiệp khác: Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng phải tự lo kinh phí thực hiện bảo trì.

6.5. Các công trình chuyên ngành:

a) Công trình giao thông: nguồn kinh phí thực hiện bảo trì được quy định tại Nghị định của Chính phủ số 168/2003/NĐ-CP ngày 24/12/2003 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Bộ Giao thông Vận tải.

b) Các công trình chuyên ngành khác do Chính phủ và các Bộ có quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành quy định cụ thể.

## II. TRÌNH TỰ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

### 1. Trình tự thực hiện

Công tác bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo quy trình bảo trì. Nội dung quy trình bảo trì tuân thủ các quy định của Tiêu chuẩn về bảo trì công trình xây dựng.

Trình tự thực hiện bảo trì gồm các bước sau: