

BỘ XÂY DỰNG Số: 39 /2009/TT-BXD	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc <i>Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2009</i>
---	---

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 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 209/2004/NĐ-CP ngày 1/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Nghị định 12/2009/NĐ-CP) và Nghị định 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,

Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ trên các lô đất của dự án nhà ở cũng phải áp dụng theo các quy định của Thông tư này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các hộ gia đình, cá nhân (dưới đây viết tắt là chủ nhà) khi xây dựng nhà ở riêng lẻ, các chủ đầu tư dự án nhà ở riêng lẻ xây dựng trên các lô đất của

dự án (dưới đây viết tắt là chủ đầu tư) và các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại Điều 1 của Thông tư này.

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 trong 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 nhưng 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 lún, biến dạng hoặc bị các hư hại khác do việc xây dựng nhà ở gây nên.

Điều 4. Nguyên tắc chung đối với xây dựng nhà ở

Việc xây dựng nhà ở được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

1. Phải có bản vẽ thiết kế.

2. Thiết kế nhà ở phải được lập trên cơ sở kiểm tra ranh giới đất và chất lượng nền đất nơi dự kiến xây dựng nhà ở hoặc báo cáo kết quả khảo sát xây dựng, nếu có; kết quả xem xét, kiểm tra hiện trạng các công trình liền kề, lân cận; phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định khác của pháp luật có liên quan; phải bảo đảm an toàn cho nhà ở và không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

3. Phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật trước khi khởi công trừ nhà ở tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt. Trình tự, thủ tục và hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở được niêm yết tại cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng nhà ở khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cao độ nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng diện tích sàn; chiều cao công trình; số tầng và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng thì chủ nhà phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng nhà ở theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

4. Việc thi công xây dựng nhà ở phải bảo đảm chất lượng công trình, an toàn lao động và bảo đảm vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng; không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

Khuyến khích chủ nhà thực hiện chế độ giám sát thi công xây dựng nhà ở.

5. Tổ chức, cá nhân thực hiện việc khảo sát xây dựng, thiết kế và thi công xây dựng nhà ở phải có năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định của Thông tư này và phải chịu trách nhiệm trước chủ nhà và pháp luật về chất lượng công việc do mình đảm nhận. Trường hợp chủ nhà có đủ năng lực thì được tự thực hiện các công việc nêu trên.

6. Chủ nhà có thể giao cho từng nhà thầu thực hiện từng công việc hoặc có thể giao cho

một nhà thầu thực hiện tổng thầu hoặc thực hiện theo hình thức tổng thầu chìa khóa trao tay. Giao kết giữa chủ nhà và các nhà thầu phải được thể hiện thông qua hợp đồng xây dựng xác lập bằng văn bản, đặc biệt đối với các nhà thầu khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình.

7. Tùy theo từng công việc mà hợp đồng xây dựng có thể bao gồm toàn bộ hay một phần các nội dung cơ bản sau:

a) Thông tin về các bên tham gia ký kết hợp đồng và các thông tin khác: tên giao dịch của bên tham gia ký kết hợp đồng; đại diện của các bên; địa chỉ đăng ký kinh doanh hay địa chỉ để giao dịch; mã số thuế; giấy đăng ký kinh doanh; số tài khoản; điện thoại, fax, e-mail; thời gian ký kết hợp đồng và các thông tin liên quan khác.

b) Nội dung và khối lượng công việc.

c) Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc.

d) Tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành công việc.

đ) Giá hợp đồng xây dựng; tạm ứng hợp đồng xây dựng; thanh toán hợp đồng xây dựng; điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

e) Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ nhà và của bên nhận thầu trong việc quản lý chất lượng công trình xây dựng, nghiệm thu các công việc hoàn thành; bảo hành công trình; bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ; điện, nước và an ninh công trường; xử lý đối với các sai sót.

g) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng bởi bên chủ nhà và bên nhận thầu.

h) Thưởng, phạt vi phạm hợp đồng.

i) Giải quyết khi xảy ra rủi ro cũng như các bất khả kháng; giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng.

k) Các thoả thuận khác.

l) Quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng.

Chủ nhà tham khảo các mẫu hợp đồng khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình và giám sát thi công xây dựng công trình được đăng trên trang thông tin điện tử (www.xaydung.gov.vn) của Bộ Xây dựng hoặc được niêm yết tại cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

8. Tranh chấp giữa chủ nhà và các nhà thầu tham gia xây dựng nhà ở về chất lượng, tiến độ, giá cả phải được giải quyết trên cơ sở hợp đồng xây dựng và theo trình tự quy định tại Thông tư này. Tranh chấp nếu có xảy ra giữa chủ nhà, các nhà thầu với chủ quản lý, chủ các công trình liền kề, lân cận phải được giải quyết theo trình tự hướng dẫn của Thông tư này và các quy định của pháp luật có liên quan.

9. Hồ sơ nhà ở phải được lập và lưu trữ theo quy định tại Điều 14 Thông tư này.

Điều 5. Trách nhiệm của chủ nhà, chủ đầu tư và của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng và giám sát thi công xây dựng nhà ở

1. Chủ nhà hoặc chủ đầu tư có các quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 50, Điều 57, Điều 75, Điều 76 và Điều 88 Luật Xây dựng và các quy định tại Thông tư này.

2. Cá nhân, tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng có các quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 51, Điều 58, Điều 76, Điều 77 và Điều 89 Luật Xây dựng và các quy định tại Thông tư này.

Cá nhân, tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ nhà, 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.

3. Trong quá trình thi công, chủ nhà hoặc người đại diện được chủ nhà ủy quyền thỏa thuận với nhà thầu thi công xây dựng về trách nhiệm thực hiện quản lý chất lượng nhà ở, an toàn lao động và vệ sinh môi trường với các công việc nêu tại khoản 2 Điều 12 Thông tư này.