PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 03/2017/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2017*

THÔNG TƯ
Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng

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 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 46/2015/NĐ-CP);

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;

Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn xác định chi phí thực hiện các công việc bảo trì công trình xây dựng quy định tại Điều 37 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Thông tư này áp dụng đối với chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định dự toán chi phí bảo trì thực hiện bảo trì công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách.

2. Khuyến khích các công trình sử dụng nguồn vốn khác để thực hiện bảo trì công trình xây dựng áp dụng các quy định tại Thông tư này.

Điều 3. Nguyên tắc xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng dự toán bảo trì công trình xây dựng.

2. Dự toán bảo trì công trình xây dựng (gọi tắt là dự toán bảo trì) là toàn bộ chi phí cần thiết được xác định theo yêu cầu các công việc cần phải thực hiện phù hợp với quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt. Dự toán bảo trì có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt.

3. Dự toán bảo trì được xác định phù hợp với quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt hoặc tiêu chuẩn kỹ thuật về bảo trì (gọi tắt là quy trình bảo trì công trình được duyệt).

4. Căn cứ kế hoạch bảo trì công trình xây dựng (gọi tắt là kế hoạch bảo trì) trên cơ sở quy trình bảo trì công trình được duyệt và hiện trạng công trình:

a) Dự toán bảo trì được lập định kỳ hàng năm hoặc định kỳ theo giai đoạn (đối với công tác sửa chữa) cho từng nội dung công việc được thực hiện;

b) Trường hợp cần thiết phải thực hiện các công việc đột xuất chưa có trong kế hoạch bảo trì thì chi phí thực hiện các công việc này được bổ sung vào kế hoạch bảo trì.

5. Chi phí bảo trì được xác định đúng phương pháp, đủ các khoản mục chi phí theo quy định, hiện trạng công trình và mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định chi phí.

Điều 4. Các loại chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chi phí lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trìnhxây dựng (nếu có).

2. Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm gồm:

a) Chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình (gồm chi phí lập kế hoạch, lập dự toán bảo trì công trình xây dựng, thẩm định, thẩm tra và các chi phí khác có liên quan);

b) Chi phí kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ;

c) Chi phí bảo dưỡng theo kế hoạch bảo trì hàng năm của công trình;

d) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng.

3. Chi phí sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất;

4. Chi phí kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có).

5. Chi phí quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì, kiểm tra công trình đột xuất theo yêu cầu (nếu có).

6. Chi phí đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành công trình trong quá trình khai thác sử dụng.

7. Các chi phí cần thiết khác có liên quan.

Điều 5. Phương pháp xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Phương pháp xác định chi phí bảo trì công trình:

a) Định mức chi phí theo tỷ lệ phần trăm (%);

b) Khối lượng và đơn giá, trong đó gồm: khối lượng công việc thực hiện theo kế hoạch bảo trì và đơn giá bảo trì; khối lượng, số lượng chuyên gia được xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc, nội dung, tiến độ thực hiện công việc, trình độ chuyên môn của từng chuyên gia, đơn giá tiền lương phù hợp với từng chuyên gia và các chi phí cần thiết khác có liên quan;

c) Kết hợp các phương pháp nêu trên.

2. Các loại chi phí bảo trì công trình xây dựng quy định tại Điều 4 Thông tư này được xác định như sau:

a) Chi phí lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trình xây dựng được xác định trong chi phí thiết kế kỹ thuật (đối với công trình yêu cầu thiết kế 3 bước) hoặc chi phí thiết kế bản vẽ thi công (đối với công trình yêu cầu thiết kế 2 bước và 1 bước). Chi phí thẩm tra quy trình bảo trì công trình xây dựng được xác định trong chi phí thẩm tra thiết kế công trình. Trường hợp công trình xây dựng đang được đầu tư xây dựng hoặc đã được đưa vào sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình phải tổ chức lập quy trình bảo trì cho công trình. Chi phí các công việc này được lập dự toán theo phương pháp khối lượng và đơn giá như hướng dẫn tại điểm b Khoản 1 Điều này;

b) Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm đối với các loại công trình xây dựng chuyên ngành do Bộ Xây dựng thống nhất quản lý nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều 51 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP được xác định trên cơ sở định mức chi phí theo tỷ lệ phần trăm (%) như hướng dẫn tại Phụ lục Thông tư này. Đối với các loại công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại Khoản 2 Điều 51 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, đặc điểm các loại hình công trình mà các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hướng dẫn phương pháp xác định chi phí này cho phù hợp;

c) Chi phí sửa chữa công trình, chi phí kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì, chi phí quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì, chi phí đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành công trình trong quá trình khai thác sử dụng được lập dự toán theo phương pháp khối lượng và đơn giá hoặc phương pháp kết hợp được hướng dẫn tại điểm c Khoản 1 Điều này;

d) Đối với các chi phí cần thiết khác có liên quan thì tùy theo tính chất, đặc điểm của từng chi phí để lựa chọn phương pháp xác định chi phí cho phù hợp với quy định.

Điều 6. Định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình xây dựng

1. Định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình xây dựng được xác định trên cơ sở tham khảo, áp dụng, vận dụng các định mức xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền công bố.

2. Trường hợp cần phải xây dựng định mức xây dựng phục vụ bảo trì cho các công việc mới hoặc điều chỉnh các định mức xây dựng đã được công bố để phù hợp với tính chất, đặc điểm, điều kiện, biện pháp thi công, yêu cầu kỹ thuật các công việc bảo trì công trình nói trên thì chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình tổ chức xây dựng hoặc điều chỉnh và có thể thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định để xác định định mức mới hoặc điều chỉnh định mức làm cơ sở để xác định chi phí bảo trì.

3. Việc tham khảo, áp dụng, vận dụng định mức xây dựng phục vụ bảo trì công trình xây dựng được công bố hoặc điều chỉnh, xây dựng mới theo các hướng dẫn và quy định về quản lý định mức xây dựng hiện hành.

Điều 7. Quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự toán bảo trì công trình hoặc thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định để lập, thẩm tra dự toán bảo trì công trình xây dựng làm cơ sở phê duyệt dự toán bảo trì công trình xây dựng. Trường hợp dự toán sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình có chi phí từ 5 trăm triệu đồng trở lên thì thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 39 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

2. Chi phí lập và thẩm tra quy trình bảo trì công trình xây dựng được tính bổ sung vào chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án hoặc dự toán chi phí bảo trì công trình trong trường hợp công trình xây dựng của dự án đang thực hiện đầu tư xây dựng nhưng chưa triển khai việc lập quy trình bảo trì công trình hoặc công trình xây dựng đã đưa vào khai thác sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì xây dựng.

3. Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình chịu trách nhiệm quản lý, thanh toán, quyết toán chi phí bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại Khoản 5 Điều 42 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

4. Trường hợp cần phải điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng như quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP thì căn cứ vào các nội dung công việc cụ thể cần phải điều chỉnh để xác định dự toán chi phí bảo trì điều chỉnh và được tính trong dự toán chi phí bảo trì công trình.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư tổ chức lập, phê duyệt quy trình bảo trì theo quy định tại Khoản 2 Điều 38 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

2. Sau khi công trình xây dựng đưa vào khai thác, sử dụng thì chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì theo quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt và chi phí bảo trì công trình từng năm, kể cả chi phí sửa chữa định kỳ đối với công trình đến kỳ sửa chữa theo kế hoạch bảo trì.

3. Nguồn kinh phí bảo trì công trình thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01/5/2017 và thay thế Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Quang Hùng

Phụ lục

(Ban hành kèm theo Thông tư số 03/2017/TT-BXD ngày 16/3/2017 của Bộ Xây dựng)

BẢNG ĐỊNH MỨC TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%) CHI PHÍ THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

Đơn vị tính: %

Stt	Loại công trình	Định mức (t)
1	Công trình dân dụng	0,08 ÷ 0,1
2	Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình công nghiệp nhẹ	0,06 ÷ 0,1
3	Công trình hạ tầng kỹ thuật	0,18 ÷ 0,25
4	Công trình giao thông trong đô thị trừ công trình đường sắt, công trình cầu vượt sông và đường quốc lộ	0,2 ÷ 0,4

Hướng dẫn sử dụng:

1. Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo bảng trên nhân với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình (không bao gồm phần thiết bị công nghệ của công trình) tính theo suất vốn đầu tư của công trình cùng loại và cùng cấp tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình như sau:

$C_{BTHN} = t \times (C_{XD} + C_{TB})$

Trong đó:

C_{BTHN}: Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm của đối tượng công trình cần bảo trì.

t: tỷ lệ phần trăm (%) được xác định theo bảng trên.

C_{XD}; C_{TB}: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị của dự án được tính theo suất vốn đầu tư của công trình cùng loại và cùng cấp tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình.

2. Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình xây dựng quyết định định mức tỷ lệ phần trăm (%) trong phạm vi tỷ lệ nêu trên căn cứ vào các điều kiện cụ thể về quản lý, khai thác, tuổi thọ, loại, cấp công trình. Trường hợp chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) như bảng trên chưa phù hợp với thực tế thực hiện công tác bảo trì thì chủ sở hữu trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc người quản lý, sử dụng công trình (trường hợp được chủ sở hữu công trình ủy quyền quản lý, sử dụng) báo cáo chủ sở hữu điều chỉnh định mức tỷ lệ làm cơ sở xác định chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm.