BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11/2012/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2012*

THÔNG TƯ
Hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng

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 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn lập và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng, như sau:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Thông tư này hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí bảo trì cho công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì; áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan quản lý, khai thác và sử dụng công trình xây dựng (chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền hợp pháp) trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 2. Các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình

Nội dung các khoản mục chi phí liên quan đến thực hiện bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

1. Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì công trình;

2. Chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình (bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì công trình);

3. Chi phí kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất;

4. Chi phí quan trắc công trình đối với các công trình có yêu cầu quan trắc;

5. Chi phí bảo dưỡng công trình;

6. Chi phí kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;

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

8. Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình.

Riêng chi phí quan trắc, kiểm định chất lượng công trình, tùy theo yêu cầu bảo trì của loại công trình xây dựng có thể gồm một hoặc cả hai nội dung trên trong dự toán chi phí bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ (sau đây viết tắt là Nghị định số 114/2010/NĐ-CP).

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

1. Chi phí bảo trì công trình xác định theo hướng dẫn tại Thông tư này là mức chi phí cần thiết để hoàn thành một số hoặc toàn bộ các nội dung công việc thuộc phạm vi quy trình bảo trì công trình xây dựng, theo đúng các phương pháp, đủ các khoản mục chi phí theo quy định và phù hợp với quy mô, yêu cầu thiết kế của công trình, quy trình bảo trì công trình và các điều kiện khác có liên quan.

2. Căn cứ vào tính chất, đặc điểm, thời gian thực hiện công việc thuộc phạm vi quy trình bảo trì công trình để xác định nội dung khối lượng công việc làm cơ sở cho việc xác định chi phí theo hướng dẫn tại Điều 4 của Thông tư này.

3. Khi xác định chi phí thực hiện các công việc bảo trì thuộc khoản 4, khoản 6, khoản 7 Điều 2 của Thông tư này có thể tham khảo, vận dụng các định mức, đơn giá xây dựng đã được công bố.

Trường hợp cần phải xây dựng định mức, đơn giá xây dựng cho các công việc mới bổ sung hoặc vận dụng điều chỉnh các định mức, đơn giá xây dựng của công việc đã được công bố cho phù hợp với tính chất, đặc điểm, điều kiện, biện pháp thi công và yêu cầu kỹ thuật các công việc bảo trì nói trên thì chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp tổ chức xây dựng hoặc điều chỉnh để làm cơ sở xác định chi phí.

Việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá xây dựng được công bố hoặc điều chỉnh, xây dựng mới theo các nguyên tắc về lập và quản lý định mức xây dựng và giá xây dựng công trình hiện hành.

Chương II
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

Điều 4. Các phương pháp xác định chi phí bảo trì công trình

1. Phương pháp xác định bằng dự toán theo khối lượng và đơn giá.

Trên cơ sở khối lượng các công việc thực hiện theo kế hoạch bảo trì và đơn giá tương ứng cho từng nội dung công việc để lập dự toán chi phí cho công tác: quan

trắc công trình; sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất; kiểm định chất lượng công trình.

2. Phương pháp xác định theo định mức tỷ lệ %.

Phương pháp này được áp dụng để xác định chi phí cho các công việc: lập kế hoạch bảo trì công trình; kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất; bảo dưỡng công trình; lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình (gọi chung là chi phí bảo dưỡng công trình).

Điều 5. Xác định chi phí trong thực hiện bảo trì công trình

1. Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì công trình.

Chi phí lập quy trình bảo trì công trình 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 định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì công trình xây dựng được xác định trong chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế công trình.

Trường hợp công trình đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì công trình như quy định tại Điều 15 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP thì chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về lập dự toán chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

2. Chi phí bảo dưỡng công trình (bao gồm cả chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình, kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ, đột xuất, chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình).

Chi phí bảo dưỡng công trình bao gồm chi phí cho việc theo dõi, chăm sóc, sửa chữa hư hỏng nhỏ (ví dụ: thay thế quạt hút gió, vá ổ gà, thay thế tấm bê tông lát mái kè, thay van đường ống,...), duy tu thiết bị (trừ hệ thống điều hòa không khí trung tâm và hệ thống gas trung tâm) lắp đặt vào công trình (ví dụ: thay thế bu lông, thay dầu máy biến thế, bảo dưỡng điều hòa không khí cục bộ) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này so 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 cấp và cùng loại tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình.

Đối với chi phí bảo dưỡng phần thiết bị công nghệ của công trình (bao gồm cả hệ thống điều hòa không khí trung tâm và hệ thống gas trung tâm) thì căn cứ vào quy trình bảo trì của nhà cung cấp thiết bị công nghệ để xác định chi phí cho phần việc này.

3. Chi phí quan trắc công trình đối với công trình có yêu cầu quan trắc.

Được xác định theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Xây dựng về việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

4. Chi phí kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết.

Chi phí này được xác định theo hướng dẫn hiện hành của Bộ xây dựng về hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.

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

Chi phí sửa chữa công trình định kỳ (sửa chữa vừa và sửa chữa lớn) được lập dự toán theo phương pháp khối lượng và đơn giá. Phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp sửa chữa, thay thế định kỳ các thiết bị công nghệ của công trình thì căn cứ vào yêu cầu sửa chữa, thay thế trong quy trình bảo trì của nhà cung cấp thiết bị công nghệ để xác định chi phí cho phần việc này.

Trường hợp sửa chữa công trình đột xuất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2005/NĐ-CP ngày 06/6/2005 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

Bảng tổng hợp chi phí bảo trì công trình như hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

Chương III
QUẢN LÝ CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

Điều 6. Quản lý chi phí bảo trì công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước

1. Đối với công tác sửa chữa công trình, thiết bị định kỳ và đột xuất có giá trị nhỏ hơn 500 triệu đồng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền tổ chức lập, quyết định dự toán chi phí theo các nội dung quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 10 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

2. Trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị định kỳ và đột xuất có giá trị từ 500 triệu đồng trở lên thì phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt theo các quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình. Nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật, dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành.

3. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định (nếu đủ điều kiện, năng lực) hoặc thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để lập, thẩm tra định mức, đơn giá xây dựng bổ sung hoặc điều chỉnh theo nội dung trong khoản 3 Điều 3 của Thông tư này hoặc thẩm tra dự toán chi phí bảo trì công trình trước khi chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền phê duyệt.

4. Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền chịu trách nhiệm quản lý kinh phí thực hiện bảo trì và thanh toán, quyết toán chi phí bảo trì trên cơ sở nội dung hợp đồng đã thống nhất với tổ chức, cá nhân thực hiện công việc bảo trì công trình.

5. Khuyến khích các chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền hợp pháp đối với công trình không sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước để bảo trì công trình thực hiện theo các nội dung trong khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư tổ chức lập quy trình bảo trì công trình ở giai đoạn thiết kế công trình, tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra làm cơ sở để phê duyệt trước khi nghiệm thu để đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Đối với công trình xây dựng của các dự án đang thực hiện đầu tư xây dựng nhưng chưa thực hiện việc lập quy trình bảo trì công trình thì chủ đầu tư phải tổ chức lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì cho công trình. Chi phí các công việc này được tính bổ sung vào chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án.

Trường hợp công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì công trình xây dựng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền hợp pháp tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy trình, chi phí bảo trì công trình.

2. Sau khi công trình xây dựng đưa vào khai thác, sử dụng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì theo quy trình bảo trì công trình được duyệt và chi phí bảo trì công trình hàng 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 Điều 19 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

4. Việc chi trả chi phí bảo trì công trình thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 114/2010/NĐ-CP.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01/02/2013.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Sơn

Phụ lục số 1

(Kèm theo Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng)

BẢNG ĐỊNH MỨC CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

Chi phí bảo dưỡng công trình (bao gồm cả chi phí lập kế hoạch bảo trì công trình, kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ, đột xuất, chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình) được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) so 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.

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Định mức tỷ lệ
1	Công trình công nghiệp	0,06 ÷ 0,1
2	Công trình thủy lợi	0,06 ÷ 0,1
3	Công trình dân dụng	0,08 ÷ 0,1
4	Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	0,18 ÷ 0,25
5	Công trình giao thông	0,2 ÷ 0,4

Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền 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 bảo dưỡng công trình được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm nêu trên chưa phù hợp với thực tế thực hiện công tác bảo dưỡng thì chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền báo cáo người ủy quyền điều chỉnh định mức tỷ lệ làm cơ sở xác định chi phí bảo dưỡng công trình.

Phụ lục số 2

(Kèm theo Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng)

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Đơn vị tính:.....

STT	Nội dung chi phí	Cách tính	Ký hiệu
1	Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì công trình đối với công trình chưa có quy trình bảo trì	Lập dự toán	Cltqt
2	Chi phí bảo dưỡng công trình		Cbd = Cct + Ccn
a	Chi phí bảo dưỡng công trình	Đm x G_{XDTB} x (1 + G_{DP})	Cct
b	Chi phí bảo dưỡng phần thiết bị công nghệ của công trình (nếu có)	Lập dự toán	Ccn
3	Chi phí quan trắc công trình đối với công trình có yêu cầu quan trắc	Lập dự toán	Cqt
4	Chi phí kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết	Lập dự toán	Ckđ
5	Chi phí sửa chữa công trình định kỳ và đột xuất (nếu có)	Lập dự toán	Csc
	Tổng cộng	Cltqt + Cbd + Cqt + Ckđ + Csc	Cbt

Trong đó:

- Đm: Định mức tỷ lệ phần trăm (quy định tại Phụ lục 1).

- G_{XDTB}: 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.

- G_{DP} : Chi phí dự phòng 10%.