

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

Số: 15/2006/QĐ-BXD

*Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2006***QUYẾT ĐỊNH****Ban hành quy định chế độ bảo trì  
công sở các cơ quan hành chính nhà nước****BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

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;

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 Quyết định số 169/2003/QĐ-TTg ngày 12/8/2003 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án đổi mới phương thức điều hành và hiện đại hóa công sở của hệ thống hành chính nhà nước giai đoạn I (2003 - 2005);

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định chế độ bảo trì công sở các cơ quan hành chính nhà nước".

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

**Điều 3.** Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các đơn vị, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện bảo trì công sở các cơ quan hành chính nhà nước theo Quy định này./.

**BỘ TRƯỞNG****Nguyễn Hồng Quân**

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

**QUY ĐỊNH CHẾ ĐỘ**  
**BẢO TRÌ CÔNG SỞ CÁC CƠ QUAN HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BXD*  
*ngày 02 tháng 6 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Văn bản này quy định về chế độ bảo trì công sở, trách nhiệm của các chủ thể, trình tự thực hiện đối với hoạt động bảo trì công sở các cơ quan hành chính nhà nước.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Quy định này được áp dụng đối với công sở của các cơ quan hành chính nhà nước bao gồm:

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
2. Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân các cấp;
3. Các cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước thuộc các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp.

Đối với công sở cơ quan hành chính nhà nước được công nhận là di sản văn hóa còn phải tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

**1. Hoạt động bảo trì công sở:** bao gồm các công việc sau:

- Khảo sát hiện trạng, đánh giá chất lượng công sở;
- Lập kế hoạch bảo trì công sở;

- Lựa chọn tổ chức thực hiện bảo trì công sở;
- Thực hiện bảo trì công sở theo chế độ bảo trì;
- Giám sát, nghiệm thu và bảo hành công tác bảo trì công sở;
- Quản lý công tác bảo trì công sở;
- Các công việc khác có liên quan đến công tác bảo trì công sở.

**2. Chủ quản lý sử dụng công sở:** là thủ trưởng cơ quan hành chính nhà nước được giao trụ sở làm việc để quản lý sử dụng.

**3. Chế độ bảo trì công sở:** bao gồm các chế độ sau:

- Chế độ bảo trì thường xuyên;
- Chế độ bảo trì định kỳ;
- Chế độ bảo trì đột xuất.

Chế độ bảo trì thường xuyên là chế độ bảo trì phòng ngừa hư hỏng cho công sở; chế độ bảo trì định kỳ và đột xuất để bảo trì khôi phục chất lượng cho công sở.

**4. Cấp bảo trì công sở:** được quy định theo Điều 31, Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, gồm có 04 cấp:

- Bảo trì cấp 1 là duy tu, bảo dưỡng công sở;
- Bảo trì cấp 2 là sửa chữa nhỏ công sở;
- Bảo trì cấp 3 là sửa chữa vừa công sở;
- Bảo trì cấp 4 là sửa chữa lớn công sở.

**5. Đánh giá chất lượng công sở:** là quá trình phân tích kết quả khảo sát hiện trạng công sở để kết luận về an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công sở; dự báo về chất lượng và khả năng sử dụng công sở trong tương lai.

#### **Điều 4. Mục đích của hoạt động bảo trì công sở**

1. Duy trì những đặc trưng kiến trúc, kỹ thuật, thiết bị công trình theo công năng, đảm bảo chất lượng của công sở phù hợp với cấp công trình trong suốt quá trình sử dụng theo quy định của Luật Xây dựng;

2. Tạo điều kiện hiện đại hóa và đổi mới phương thức điều hành trong công sở của hệ thống hành chính nhà nước;

3. Đảm bảo sử dụng có hiệu quả vốn ngân sách nhà nước trong đầu tư xây dựng công sở các cơ quan hành chính nhà nước.

### **Điều 5. Yêu cầu của hoạt động bảo trì công sở**

Mọi kết cấu, bộ phận của công sở cần được thực hiện chế độ bảo trì theo cấp bảo trì trong suốt tuổi thọ công trình kể từ khi bắt đầu đưa công sở vào sử dụng.

Chủ quản lý sử dụng công sở cần có kế hoạch tổng thể bảo trì công sở bao gồm công tác khảo sát hiện trạng, lập kế hoạch vốn, kiểm tra, xác định mức độ và tốc độ xuống cấp, đánh giá chất lượng công sở và thực hiện công việc sửa chữa công sở khi cần thiết.

### **Điều 6. Nội dung bảo trì công sở**

1. Công tác bảo trì công sở được thực hiện theo thiết kế bảo trì do nhà thầu thiết kế lập và theo tiêu chuẩn kỹ thuật hướng dẫn công tác bảo trì.

2. Thống kê và phân tích các dạng hư hỏng công sở:

a) Hư hỏng do sai sót thuộc về khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, sử dụng công sở;

b) Hư hỏng do tác động của các yếu tố khí hậu và môi trường tự nhiên.

3. Quản lý kỹ thuật công tác bảo trì công sở.

### **Điều 7. Trách nhiệm của chủ quản lý sử dụng công sở trong hoạt động bảo trì công sở**

1. Thực hiện Điều 83 của Luật Xây dựng, về bảo trì công trình xây dựng như sau:

a) Chủ quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình, máy móc, trang thiết bị công trình.

b) Việc bảo trì công trình, trang thiết bị công trình phải được thực hiện theo chỉ dẫn và quy định của nhà thiết kế, nhà sản xuất.

c) Việc bảo trì công trình được xác định theo loại và cấp công trình.

2. Thực hiện Điều 34 của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng như sau:

a) Tổ chức thực hiện bảo trì công sở theo chế độ bảo trì.

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công sở bị xuống cấp do không thực hiện chế độ bảo trì theo quy định.

3. Hàng năm, cơ quan trực tiếp quản lý sử dụng công sở lập kế hoạch vốn bảo trì công sở để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Việc lập dự toán, chấp hành và quyết toán kinh phí bảo trì công sở thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Nghiêm cấm việc chiếm dụng hoặc sử dụng công sở sai mục đích.

## **Chương II**

### **CHẾ ĐỘ BẢO TRÌ CÔNG SỞ**

#### **Điều 8. Chế độ bảo trì công sở**

Bảo trì là công việc được thực hiện đối với mọi công sở nhằm phát hiện sự xuống cấp và sửa chữa kịp thời. Việc bảo trì công sở cần được duy trì trong suốt thời gian sử dụng công trình theo ba chế độ bảo trì sau đây:

1. Chế độ bảo trì thường xuyên là quá trình kiểm tra, xem xét công sở thường xuyên bằng mắt và các phương tiện đơn giản để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp, đồng thời tiến hành duy tu bảo dưỡng hoặc sửa chữa nhỏ. Chế độ bảo trì thường xuyên áp dụng cho bảo trì cấp 1 - duy tu bảo dưỡng và bảo trì cấp 2 - sửa chữa nhỏ.

2. Chế độ bảo trì định kỳ là quá trình khảo sát công sở theo chu kỳ để phát hiện các dấu hiệu xuống cấp cần khắc phục sớm, đồng thời tiến hành sửa chữa vừa hoặc sửa chữa lớn. Chế độ bảo trì định kỳ áp dụng cho bảo trì cấp 3 - sửa chữa vừa và bảo trì cấp 4 - sửa chữa lớn.

Đối với công sở xây dựng mới, thời điểm tiến hành bảo trì định kỳ không quá 8 năm tính từ khi đưa công sở vào sử dụng.

Đối với công sở đã đưa vào sử dụng mà chưa có quy trình bảo trì, thời gian tiến hành bảo trì định kỳ không quá 5 năm/1 lần.

Đối với công sở đã quá niên hạn sử dụng nhưng được phép tiếp tục sử dụng thì thời gian tiến hành bảo trì định kỳ không quá 3 năm/1 lần.

3. Chế độ bảo trì đột xuất là quá trình khảo sát đánh giá công sở khi công sở có những hư hỏng nếu không sửa chữa ngay sẽ giảm nhanh cấp chất lượng, làm tăng chi phí bảo trì công sở hoặc những hư hỏng đột biến ảnh hưởng nghiêm trọng đến



an toàn sử dụng, vận hành công sở và có khả năng xảy ra sự cố gây thảm họa. Chế độ bảo trì đột xuất áp dụng cho tất cả các cấp bảo trì 1, 2, 3 và 4.

### **Điều 9. Thời hạn thực hiện bảo trì công sở**

1. Thời hạn bảo trì công sở được tính từ ngày nghiệm thu đưa công sở vào sử dụng cho đến khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của nhà thầu thiết kế xây dựng công sở.

2. Trường hợp công sở đã hết niên hạn sử dụng theo quy định của thiết kế, nhưng có yêu cầu được tiếp tục sử dụng thì phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép sử dụng trên cơ sở kết quả kiểm định, đánh giá hiện trạng chất lượng công sở do tổ chức kiểm định chất lượng công trình có đủ điều kiện năng lực kiểm định chất lượng thực hiện.

### **Điều 10. Trình tự thực hiện bảo trì công sở**

Đối với công sở xây dựng mới, nhà thầu thiết kế lập quy trình bảo trì công sở phù hợp với cấp công trình của công sở.

Đối với công sở đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì, chủ quản lý sử dụng công sở phải thuê tổ chức kiểm định chất lượng công trình có đủ điều kiện năng lực kiểm định, đánh giá chất lượng và lập quy trình bảo trì công sở.

Chủ quản lý sử dụng công sở phải tổ chức thực hiện bảo trì công sở hoặc lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện bảo trì công sở theo ba chế độ bảo trì đã quy định. Trường hợp các cơ quan hành chính nhà nước được bố trí làm việc trong cùng một công sở thì phải thống nhất cử bộ phận đại diện cho các cơ quan sử dụng công sở để quản lý và tổ chức thực hiện công tác bảo trì công sở. Quy trình thực hiện đối với các chế độ bảo trì như sau:

#### **1. Chế độ bảo trì công sở thường xuyên:**

Chủ quản lý sử dụng công sở giao cho Văn phòng cơ quan để quản lý và tổ chức thực hiện công tác bảo trì thường xuyên công sở.

Văn phòng cơ quan lập kế hoạch bảo trì thường xuyên công sở có kinh phí dưới 500 triệu đồng để trình chủ quản lý sử dụng công sở phê duyệt.

#### **2. Chế độ bảo trì công sở định kỳ:**

a) Chủ quản lý sử dụng công sở lập báo cáo kinh tế kỹ thuật khi sửa chữa vừa công sở có tổng mức đầu tư từ 500 triệu đồng đến dưới 03 tỷ đồng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt. Nếu không đủ điều kiện năng lực, chủ quản lý sử

dụng công sở phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực lập báo cáo kinh tế kỹ thuật sửa chữa vừa công sở kèm theo biên bản hiện trạng chất lượng công sở do đơn vị có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

b) Chủ quản lý sử dụng công sở lập dự án đầu tư khi sửa chữa lớn công sở có tổng mức đầu tư trên 03 tỷ đồng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt. Nếu không đủ điều kiện năng lực, chủ quản lý sử dụng công sở phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực để kiểm định chất lượng công sở và lập dự án đầu tư sửa chữa lớn theo quy định của Luật Xây dựng và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành.

### 3. Chế độ bảo trì công sở đột xuất:

Căn cứ quá trình khảo sát, đánh giá chất lượng công sở khi có hư hỏng đột xuất (do gió bão, lũ lụt, động đất, cháy ...), chủ quản lý sử dụng công sở lựa chọn để quyết định thực hiện cấp bảo trì công sở.

## **Điều 11. Thực hiện công tác bảo trì, giám sát thi công, nghiệm thu và bảo hành công tác bảo trì công sở**

1. Chủ quản lý sử dụng công sở lựa chọn một trong 02 hình thức quản lý công tác bảo trì công sở sau đây:

a) Thuê tổ chức tư vấn quản lý công tác bảo trì công sở khi chủ quản lý sử dụng công sở không đủ điều kiện năng lực.

b) Trực tiếp quản lý công tác bảo trì công sở khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật. Chủ quản lý sử dụng công sở có thể thành lập Ban quản lý bảo trì công sở để thực hiện.

2. Chủ quản lý sử dụng công sở có thể trực tiếp thực hiện công tác bảo trì công sở đối với bảo trì công sở cấp 1.

3. Chủ quản lý sử dụng công sở lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực để thực hiện bảo trì công sở đối với bảo trì cấp 2, cấp 3 và cấp 4 theo quy định của Luật Xây dựng và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành.

4. Khi thực hiện bảo trì công sở mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình, chủ quản lý sử dụng công sở không phải xin giấy phép xây dựng.

5. Chủ quản lý sử dụng công sở phải tổ chức giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công sở theo quy định của Luật Xây dựng, các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành và nội dung hợp đồng ký kết với nhà thầu thực hiện

bảo trì công sở. Trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực chủ quản lý sử dụng công sở phải thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện giám sát thi công và nghiệm thu công tác bảo trì công sở.

6. Thời gian và kinh phí bảo hành công tác bảo trì công sở như sau:

a) Không ít hơn 12 tháng đối với bảo trì cấp 1, cấp 2 và cấp 3.

b) Không ít hơn 24 tháng đối với bảo trì cấp 4.

Kinh phí bảo hành công tác bảo trì công sở thực hiện theo quy định tại Điều 29, Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 12. Điều kiện năng lực**

Các tổ chức tư vấn khảo sát thiết kế và các đơn vị tham gia vào hoạt động bảo trì công sở các cơ quan hành chính nhà nước phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật Xây dựng và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành.

### **Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước**

Sở Xây dựng giúp UBND cấp tỉnh quản lý nhà nước về công sở cơ quan hành chính nhà nước tại địa phương, có trách nhiệm kiểm tra công tác bảo trì các công sở xây dựng trên địa bàn quản lý theo quy định; hàng năm thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về quản lý công tác bảo trì công sở.

### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các đơn vị, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện bảo trì công sở các cơ quan hành chính nhà nước theo Quy định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan báo cáo kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết./.

**BỘ TRƯỞNG**

**Nguyễn Hồng Quân**