

Chương 6:

TẠM ỨNG, THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

6.1. TẠM ỨNG VỐN ĐẦU TƯ CHO KHỐI LƯỢNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Việc tạm ứng vốn được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và được quy định như sau:

- 1. Đối với hợp đồng tư vấn:** mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị hợp đồng bố trí cho công việc phải bố trí thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do các tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng vốn theo thông lệ Quốc tế.
- 2. Đối với gói thầu thi công xây dựng:**
 - Gói thầu có giá trị từ 50 tỷ trở lên: mức tạm ứng vốn bằng 10% giá trị hợp đồng.
 - Gói thầu có giá trị từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ: mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị hợp đồng.
 - Gói thầu có giá trị dưới 10 tỷ: mức tạm ứng vốn bằng 20% giá trị hợp đồng.
- 3. Đối với hợp đồng mua sắm thiết bị:** tùy theo giá trị của gói thầu, mức tạm ứng vốn do 2 bên thỏa thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị gói thầu. Đối với một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn, phải được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật tư đặc chủng, vật tư phải dự trữ theo mùa. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.
- 4. Đối với các gói thầu hay dự án thực hiện theo hợp đồng EPC:** việc tạm ứng để mua sắm thiết bị được căn cứ vào tiến độ cung ứng trong hợp đồng. Các công việc khác, mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị của phần việc được ghi trong hợp đồng.

Hợp đồng EPC là hợp đồng thực hiện toàn bộ các công việc:

Thiết kế + Cung ứng VTTB + Tổ chức xây dựng công trình.

- 5. Đối với công việc giải phóng mặt bằng:** thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.
- 6. Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách Nhà Nước:** mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.
- 7. Việc thu hồi vốn tạm ứng** bắt đầu khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20% đến 30% giá trị hợp đồng. Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và được thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với các công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc sau khi đã thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng.

6.2. THANH TOÁN KHỐI LƯỢNG THỰC HIỆN hay CÔNG TRÌNH HOÀN THÀNH:

6.2.1. NGUYÊN TẮC CHUNG:

- Tất cả các công trình đầu tư xây dựng từ mọi nguồn vốn đầu tư đều phải áp dụng việc cấp vốn, cho vay và thanh toán vốn đầu tư theo giá trị khối lượng thực hiện được nghiệm thu.
- Việc thanh toán khối lượng xây dựng cơ bản thực hiện được tiến hành giữa Chủ đầu tư và các tổ chức nhận thầu phù hợp với phương thức đấu thầu hoặc chỉ định thầu.
- Việc cấp vốn thanh toán khối lượng xây dựng cơ bản thực hiện (không phân biệt nguồn vốn) giữa Chủ đầu tư và các tổ chức có liên quan trong việc thực hiện khối lượng xây dựng cơ bản hoàn thành (khối lượng xây lắp, mua sắm trang thiết bị □) đều thực hiện thông qua hệ thống cơ quan cấp phát thanh toán và phải ghi trong kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Trong năm kết thúc dự án, Chủ đầu tư chỉ được cấp thanh toán tối đa 95% giá trị khối lượng kế hoạch, 5% còn lại chỉ được thanh toán sau khi có báo cáo quyết toán được duyệt.

6.2.2. TIÊU CHUẨN, ĐIỀU KIỆN ĐỂ KHỐI LƯỢNG XDCB THỰC HIỆN ĐƯỢC CẤP VỐN THANH TOÁN:

1. Đối với công tác xây lắp:

- Căn cứ vào khối lượng thực tế đã thực hiện của công trình, hạng mục công trình có trong kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản được cấp có thẩm quyền phê duyệt, và phải căn cứ vào nội dung phương thức thanh toán quy định trong hợp đồng kinh tế ký kết.
- Có biên bản nghiệm thu, bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Nhà Nước.
- Có phiếu giá thanh toán được lập tương ứng với khối lượng thực hiện trên cơ sở đơn giá đã thống nhất và các chế độ chính sách do Nhà Nước ban hành.

2. Đối với thiết bị:

- Các máy móc thiết bị cần lắp đặt và không cần lắp đặt có trong danh mục thiết bị đầu tư phải có trong kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có hợp đồng mua bán hoặc gia công thiết bị được cấp vốn thanh toán.
- Mỗi lần thực hiện xong các bước công việc: vận chuyển, bốc xếp, bảo quản, gia công thiết bị đúng quy trình kỹ thuật theo hợp đồng ký kết giữa Chủ đầu tư và các tổ chức có liên quan thì chi phí của mỗi lần thực hiện trên sẽ được cấp vốn thanh toán.

3. Đối với các chi phí khác:

- Công việc thuộc chi phí khác có tính chất xây lắp được cấp có thẩm quyền cho phép cấp vốn thanh toán như đối với khối lượng xây lắp thực hiện.
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng; điều kiện thanh toán là tổng chi phí mỗi lần được cấp vốn thanh toán.

- Chi phí khác cho công tác chuẩn bị đầu tư được cấp vốn thanh toán cho từng khoản mục chi phí tương ứng với khối lượng công việc đã thực hiện từng kỳ trên cơ sở hợp đồng giữa Chủ đầu tư và các tổ chức có liên quan.
- Đối với công tác khảo sát, thiết kế Chủ đầu tư ứng trước cho các tổ chức này không quá 30% giá trị khảo sát, thiết kế theo hợp đồng kinh tế đã ký kết. Việc thanh toán thực hiện theo lịch giao hồ sơ tài liệu, khi bên Chủ đầu tư nhận đủ phải thanh toán 95% giá trị hợp đồng, 5% giá trị còn lại các tổ chức khảo sát, thiết kế sẽ được nhận tiếp sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đã ghi trong hợp đồng kinh tế.
- Các khoản chi phí khác còn lại được cấp vốn thanh toán theo dự toán chi phí và kế hoạch đầu tư được duyệt.

6.2.3. CĂN CỨ ĐỂ THANH TOÁN:

1. Phải căn cứ theo khối lượng thực tế đã hoàn thành. Trường hợp khối lượng phát sinh không có trong thiết kế thì phải được Chủ đầu tư xác nhận, phải có ý kiến của cơ quan thiết kế và phải trình lên cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phải có biên bản bàn giao.
2. Biên lai chứng từ tạm ứng, tạm chi.
3. Về đơn giá: căn cứ vào giá cả vật liệu theo thông báo giá bán hàng tháng của địa phương để xác định chênh lệch giá, đối với vật liệu không có trong thông báo giá bán thì phải dựa vào biên lai, hóa đơn của Bộ Tài chính.

6.2.4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình được thực hiện trên cơ sở nội dung, phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết và khối lượng thực hiện. Tùy theo thời gian thực hiện hợp đồng, tính chất hợp đồng, các bên tham gia thỏa thuận áp dụng một hoặc kết hợp các phương thức thanh toán sau:

1. Thanh toán theo giá trọn gói (giá khoán gọn): Bên giao thầu thanh toán cho Nhà thầu theo giá khoán gọn trong hợp đồng, áp dụng cho gói thầu xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện. Trường hợp có phát sinh ngoài hợp đồng nhưng không do nhà thầu gây ra được Người ra quyết định đầu tư xem xét, giải quyết theo các điều khoản quy định trong hợp đồng ký kết.

Số lần thanh toán có thể theo giai đoạn, theo phần công việc hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

2. Thanh toán theo đơn giá cố định:

- Bên giao thầu thanh toán cho Nhà thầu các công việc hoàn thành theo đơn giá xác định trước trong hợp đồng. Giá trị được thanh toán xác định bằng cách nhân khối lượng hoàn thành thực tế với đơn giá xác định trước trong hợp đồng.

- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng ban đầu trong hợp đồng thì đơn giá phần khối lượng phát sinh có thể được phép thỏa thuận lại, nhưng không được phép vượt quá đơn giá cố định ghi trong hợp đồng.
 - Trường hợp khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi công trình xây dựng tại thời điểm phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt áp dụng.
3. Thanh toán theo giá điều chỉnh: áp dụng cho các gói thầu mà tại thời điểm ký hợp đồng không đủ điều kiện xác định chính xác về số lượng, khối lượng hoặc có biến động lớn về giá cả do Nhà Nước thay đổi hay Nhà Nước điều chỉnh, bổ sung các cơ chế, chính sách và hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng.
4. Về thời hạn thanh toán thì:
- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày Nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán hợp lệ cho Chủ đầu tư. Chủ đầu tư phải thanh toán cho Nhà thầu.
 - Đối với dự án sử dụng vốn NSNN thì trong thời hạn 3 ngày làm việc với Chủ đầu tư và 7 ngày làm việc với cơ quan cấp phát, thì Chủ đầu tư phải có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thầu.
5. Chủ đầu tư phải trả khoản lãi theo lãi suất ngân hàng do các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng cho Nhà thầu đối với khối lượng công việc hoàn thành mà Chủ đầu tư chậm thanh toán. Cơ quan cấp phát cho vay vốn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại việc thanh toán chậm do mình gây ra.

6.2.5. PHƯƠNG PHÁP TÍNH:

Nội dung phương pháp tính thanh toán cũng giống tính dự toán, bao gồm:

1. Tính các khối lượng công tác thực tế hoàn thành có ghi chú, diễn giải, có ý kiến xét duyệt đối với các khối lượng phát sinh thêm;
2. Sử dụng bảng đơn giá hiện hành để tính ra các chi phí trực tiếp;
3. Tổng hợp giá trị dự toán chi phí xây dựng;
4. Tổng hợp tổng dự toán công trình.

6.3. QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CƠ BẢN HOÀN THÀNH:

6.3.1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình ngay sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của Người quyết định đầu tư.
2. Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng. Chi phí hợp pháp là chi phí được thực

hiện đúng với thiết kế, dự toán được phê duyệt, bảo đảm đúng định mức, đơn giá, chế độ tài chính, kế toán, hợp đồng kinh tế đã ký kết và các quy định khác của Nhà Nước có liên quan. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà Nước thì vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành. Riêng các dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán.
4. Người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư sử dụng đơn vị chức năng thuộc quyền quản lý để trực tiếp thẩm tra quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành hoặc kiểm tra lại đối với các dự án thuê kiểm toán vốn đầu tư trước khi phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.
5. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành để trình người có thẩm quyền phê duyệt chậm nhất là:
 - 12 tháng đối với các dự án quan trọng Quốc gia, dự án nhóm A,
 - 9 tháng đối với các dự án nhóm B,
 - 6 tháng đối với các dự án nhóm C,kể từ khi công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng.
6. Bộ tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quyết toán vốn đầu tư, hướng dẫn chi tiết về quyết toán vốn đầu tư các dự án hoàn thành, kiểm tra công tác quyết toán vốn đầu tư; định kỳ hay đột xuất thẩm định lại các quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách Nhà Nước.
7. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng làm căn cứ lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư, xác định giá trị tài sản cố định và tài sản lưu động bàn giao cho sản xuất kinh doanh.

6.3.2. PHẠM VI ĐỐI TƯỢNG:

1. Tất cả các công trình đầu tư xây dựng thuộc khu vực Nhà Nước không phân biệt quy mô, hình thức xây dựng, nguồn vốn đầu tư, khi hoàn thành Chủ đầu tư có trách nhiệm quyết toán toàn bộ vốn đầu tư với cơ quan Chủ quản và cơ quan cấp (cho vay) vốn.
2. Nếu công trình được đầu tư từ nhiều nguồn vốn khác nhau thì trong báo cáo quyết toán phải phân tích rõ theo cơ cấu nguồn vốn.
3. Các dự án đầu tư nhiều năm, khi báo cáo quyết toán Chủ đầu tư phải quy đổi vốn đầu tư đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa dự án vào vận hành để xác định giá trị tài sản cố định bàn giao (theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, đã trình bày trong chương 3, mục 3.1.4.).

4. Các đơn vị nhận thầu phải quyết toán với cấp trên của mình về kết quả tài chính.

6.3.3. CÁC CĂN CỨ ĐỂ LẬP QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH:

1. Hồ sơ hoàn công.
2. Các biên bản nghiệm thu, bàn giao từng phần, từng loại công công tác có chữ ký xác nhận của các bên.
3. Các văn bản xác nhận của các bên và của cấp trên về khối lượng phát sinh so với hồ sơ thiết kế đã duyệt.
4. Đơn giá chi tiết địa phương, bảng giá ca máy.
5. Bảng giá vật liệu theo thông báo hàng tháng của liên sở Xây dựng - Tài chính - Vật giá địa phương.
6. Nếu sử dụng các loại vật liệu không có trong bảng thông báo giá vật liệu thì phải dựa vào biên lai, hóa đơn của Bộ Tài chính.
7. Các thông tư hướng dẫn về lập dự toán và thanh quyết toán cùng với các định mức về tỷ lệ quy định các khoản chi phí.

6.3.4. NỘI DUNG QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH:

Nội dung lập quyết toán công trình giống như lập dự toán, bao gồm:

1. Tính khối lượng thực tế xây dựng (theo bản vẽ hoàn công) của các loại công tác, sử dụng đơn giá chi tiết của địa phương để tính chi phí trực tiếp.
2. Dựa vào các thông báo, hướng dẫn về lập dự toán và các quy định về các hệ số điều chỉnh (nếu có) cùng với các tỷ lệ chi phí tại thời điểm làm quyết toán (nếu có thay đổi giá cả vật liệu, thay đổi các hệ số hay các tỷ lệ quy định □), Chủ đầu tư và tổ chức xây lắp nhận thầu phải thống nhất về thời điểm áp dụng đơn giá, hệ số và tỷ lệ quy định, cần tổng hợp theo các vấn đề cơ bản sau:
 - Xác định tổng số vốn thực tế đã đầu tư cho công trình gồm: chi phí cho việc chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư.
 - Xác định các khoản thiệt hại không tính vào giá thành công trình (thiệt hại do thiên tai, dịch họa□).
 - Xác định tổng vốn đầu tư thực tế tính vào công trình, được tính như sau:

Tổng vốn đầu tư tính vào công trình = tổng số vốn đầu tư thực tế đầu tư xây dựng công trình - các chi phí thiệt hại được Nhà Nước cho phép không tính vào giá thành công trình.
 - Xác định giá trị tài sản cố định và phân loại tài sản cố định.
 - Xác định giá trị tài sản cố định , tài sản lưu động của công trình đã chuyển giao cho đơn vị khác sử dụng để hạch toán tăng giảm vốn đầu tư.

- Quyết toán công trình theo 2 loại giá:
 - + Giá quy đổi về thời điểm bàn giao, đưa công trình vào vận hành.
 - + Giá thực tế của vốn đầu tư xây dựng cơ bản sử dụng hàng năm.

6.3.5. HỒ SƠ QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH:

Hồ sơ báo cáo quyết toán được lập theo biểu mẫu quy định, bao gồm:

1. Biểu quyết toán xây lắp cho công trình:

TT	Loại công tác	Khối lượng		Đơn giá		Thành tiền		So sánh	
		DT	QT	DT	QT	DT	QT	DT	QT
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Tổng hợp giá quyết toán (theo nội dung tổng hợp dự toán)

- Hệ số điều chỉnh.
- Khối lượng công tác xây lắp tăng hay giảm so với dự toán, giải thích lý do:
 - + Do bóc tiền lượng chưa sát với quy cách trong đơn giá.
 - + Do khối lượng phát sinh: do thiên tai, địch họa so với thiết kế phải có xác nhận của cơ quan thiết kế và Chủ đầu tư trong biên bản.
 - + Những khối lượng chưa có trong dự toán.
- Đơn giá có thành phần nào khác so với đơn giá tính trong dự toán và thuyết minh phải nêu rõ:
 - + Do thay đổi thiết kế: thay đổi chủng loại vật liệu, yêu cầu kỹ thuật;
 - + Do thay đổi về giá cả vật liệu, chế độ tiền lương;
 - + Do đơn giá áp dụng trong dự toán chưa phù hợp □

2. Biểu tính chi phí trực tiếp các khối lượng công tác xây lắp:

TT	Số hiệu đơn giá	Loại công tác	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá			Thành tiền		
					VL	NC	MTC	VL	NC	MTC
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)

3. Biểu tổng quyết toán vốn đầu tư theo hạng mục công trình:

TT	Công suất thiết kế	Dự toán được duyệt	Vốn đầu tư thực hiện			
			Thành phần			Tổng VĐT
			Vốn xây lắp	Vốn thiết bị	Chi phí khác	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

6.3.6. THẨM TRA - PHÊ DUYỆT QUYẾT TOÁN:

❖ Trước khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành phải tiến hành thẩm tra:

- Đối với dự án thuộc nhóm A, Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì thẩm tra.
- Đối với dự án còn lại do các Bộ hoặc Tỉnh, Thành phố tổ chức thẩm tra.

Cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm tra và có ý kiến nhận xét bằng văn bản trước khi cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán.

❖ Phê duyệt quyết toán:

- Đối với dự án đầu tư hoàn thành (công trình, hạng mục công trình) người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán.
- Đối với dự án thuộc nhóm A Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán.
- Đối với vốn đầu tư thực hiện hằng năm, cơ quan cấp phát hoặc cho vay vốn tiến hành kiểm tra số vốn đã sử dụng theo kế hoạch được duyệt.
- Thời hạn xét duyệt quyết toán của cơ quan Chủ quản đầu tư tối đa là:
 - . 1 tháng đối với các dự án nhóm A,
 - . 15 ngày đối với các dự án nhóm B,
 - . 10 ngày đối với các dự án nhóm C,

kể từ ngày nhận đủ hồ sơ báo cáo quyết toán do Chủ đầu tư gửi lên.

6.4. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

6.4.1. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

1. Thời hạn bảo hành:

Thời hạn bảo hành được tính từ ngày Chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đã hoàn thành để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:

- a. Không ít hơn 24 tháng đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I.
- b. Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.

2. Mức bảo hành công trình:

- a. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung cấp thiết bị công trình có trách nhiệm nộp tiền bảo hành và tài khoản của CĐT theo các mức sau:
 - 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I.
 - 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng còn lại.

- b. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung cấp thiết bị chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được CĐT xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.
- c. Tiền bảo hành công trình xây dựng, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thỏa thuận. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và CĐT có thể thỏa thuận việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương.

3. Trách nhiệm các bên về việc bảo hành công trình:

a. Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý có trách nhiệm sau:

- Kiểm tra tình trạng, phát hiện hư hỏng để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình sửa chữa, thay thế. Trường hợp các nhà thầu không đáp ứng được việc bảo hành thì CĐT, Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng có quyền thuê nhà thầu khác thực hiện. Kinh phí thuê được lấy từ tiền bảo hành xây dựng.
- Giám sát và nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu thi công xây dựng.
- Xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình.

b. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm:

- Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình và phải chịu mọi phí tổn khắc phục.
- Từ chối bảo hành công trình xây dựng và thiết bị công trình trong các trường hợp sau:
 - + Công trình xây dựng và thiết bị công trình hư hỏng không phải do lỗi của nhà thầu.
 - + Chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng bị cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền buộc tháo dỡ.
 - + Sử dụng thiết bị, công trình xây dựng sai quy trình vận hành.

c. Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra hư hỏng công trình, sự cố công trình xây dựng kể cả sau thời gian bảo hành công trình, tùy theo mức độ vi phạm còn bị xử lý theo quy định của pháp luật.

6.4.2. BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

1. Cấp bảo trì công trình xây dựng:

- a. Công trình sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để vận hành, khai thác lâu dài.

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

- Cấp duy tu bảo dưỡng.
 - Cấp sửa chữa nhỏ.
 - Cấp sửa chữa vừa.
 - Cấp sửa chữa lớn.
- b. Nội dung, phương pháp bảo trì công trình xây dựng của các cấp bảo trì thực hiện theo quy trình bảo trì.

2. Thời hạn bảo trì công trình xây dựng:

- a. Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu đưa công trình xây dựng vào sử dụng cho đến khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của nhà thầu thiết kế công trình xây dựng.
- b. Trường hợp công trình xây dựng vượt quá niên hạn sử dụng nhưng có yêu cầu được tiếp tục sử dụng thì cơ quan quản lý Nhà Nước có thẩm quyền phải xem xét, quyết định cho phép sử dụng trên cơ sở kiểm định đánh giá hiện trạng chất lượng công trình do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện. Người quyết định cho phép sử dụng công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Quy trình bảo trì công trình xây dựng:

- a. Đối với công trình xây dựng mới, nhà thầu thiết kế, nhà sản xuất thiết bị công trình lập quy trình bảo trì công trình xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình xây dựng. Đối với các công trình xây dựng đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng phải thuê tổ chức tư vấn kiểm định lại chất công trình xây dựng và lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.
- b. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập quy trình bảo trì cho từng loại công trình xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình xây dựng tương ứng.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình trong việc bảo trì công trình xây dựng:

- a. Tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy trình bảo trì công trình xây dựng.
- b. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình xây dựng bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định.

