

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU
CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

	I. GIỚI THIỆU						
1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu	1.1. Dự án:						
	– Dự án/Dự toán mua sắm: Kiểm định 20 chung cư cũ trước năm 1994 trên địa bàn phường Bến Thành;						
	– Địa điểm thực hiện: Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh;						
	– Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II;						
	– Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Bến Thành;						
	– Mục tiêu dự án: Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 3416/UBND-ĐT ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc thực hiện kiểm định chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;						
	– Quy mô thực hiện: Tổng số 20 chung cư cũ trên địa bàn phường Bến Thành, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 54.124 m ² . Danh mục cụ thể theo Bảng dưới đây:						
	Stt	Tên cụm chung cư	Kết quả kiểm định trước đây	Quy mô hiện trạng			Mô tả
				Diện tích đất (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)	Tầng cao (tầng)	
	1	1 Nguyễn Trung Trực	C	389,31	1.558	4	Hệ kết cấu chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường xây bằng gạch
	2	145 Nguyễn Trãi	C	968,09	6.776	7	
	3	108-110 Lê Lợi	C	204,05	1.428	7	
	4	14-16 Trương Định	C	248,07	1.736	7	
	5	12-14 Nguyễn Thị Nghĩa	C	346,28	2.770	8	
	6	235 Nguyễn Công Trứ	C	782,47	1.564	2	
	7	63-65-67 Đỗ Quang Đầu	C	320,11	935	6	
	8	57-59 Đỗ Quang Đầu	C	213,30	1.066	5	
	9	62 Trần Hưng Đạo	C	2221,00	6.801	3	
	10	195 Nguyễn Thái Học	C	173,85	968	6	
	11	159 Phạm Ngũ Lão	C	161,03	8.248	6	
	12	35 Nguyễn Văn Tráng	C	410,15	3.281	8	
	13	12 Trần Hưng Đạo	C	657,03	943	3	
	14	134 Trần Hưng Đạo	C	810,73	2.276	7	
	15	41 Bùi Viện	C	303,38	768	5	
	16	15 Nam Quốc Cang	C	277,17	4.060	3	
	17	164 Nguyễn Thái Bình	C	419,95	1.259	3	
	18	281 Nguyễn Công Trứ	C	1504,60	4.513	3	
	19	15/1-29 Trần Hưng Đạo	C	1173,18	2.346	2	
	20	284 Nguyễn Công Trứ	C	165,60	828	5	
	1.2. Gói thầu:						
	– Tên gói thầu: Tư vấn kiểm định;						
	– Loại hợp đồng: Trọn gói;						
	– Phương thức lựa chọn nhà thầu: 01 giai đoạn 02 túi hồ sơ;						

	– Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi (qua mạng); – Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II/2026; – Thời gian thực hiện gói thầu: 40 ngày. – Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí dự phòng năm 2026 theo Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành.
2. Mô tả mục đích tuyển chọn tư vấn	Nhằm tuyển chọn một đơn vị tư vấn có đủ trình độ, năng lực và kinh nghiệm để thực hiện công tác Kiểm định 20 chung cư cũ trên địa bàn phường Bến Thành theo yêu cầu của Chủ đầu tư, cụ thể như sau: + Kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn để có cơ sở lập kế hoạch duy tu, bảo trì, cải tạo, sửa chữa hoặc tháo dỡ, đầu tư xây dựng mới thay thế chung cư cũ theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; + Kiểm tra rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị theo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ.
	II. PHẠM VI CÔNG VIỆC
3. Phạm vi công việc đối với nhà thầu	3.1. Phạm vi công việc sau khi trúng thầu đối với nhà thầu tư vấn Kiểm định 20 chung cư cũ trên địa bàn phường Bến Thành: – Khảo sát đánh giá chất lượng nhà chung cư, đánh giá theo giai đoạn 2 của Quyết định số 681/QĐ-BXD và Lập báo cáo kiểm định cho từng công trình. – Kết luận kiểm định phải xác định rõ nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ hay chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ. Trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì phải đề xuất: + Phương án xử lý hiện trạng; + Biện pháp sửa chữa khôi phục các cấu kiện bị xuống cấp, hư hỏng; + Thời gian được tiếp tục sử dụng đến đợt kiểm tra định kỳ tiếp theo. – Công tác kiểm định phải tuân thủ các quy định hiện hành, trọng tâm: + Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ; + Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/07/2016 của Bộ Xây dựng. – Phải tham khảo, sử dụng hồ sơ kiểm định cũ; – Trình tự kiểm định thực hiện theo Điều 5 - Thông tư số 10/2021/TT-BXD. 3.2. Thực hiện gói thầu tư vấn theo đúng hợp đồng ký kết, tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Pháp luật về đầu tư xây dựng công trình.
4. Nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện hợp đồng tư vấn	Nhiệm vụ cụ thể sau khi trúng thầu đối với nhà thầu tư vấn là: Kiểm định 20 chung cư cũ trước năm 1994 trên địa bàn phường Bến Thành theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật đầu tư công và các quy định liên quan hiện hành gồm các nội dung chính như sau: – Thành lập một tổ chuyên gia thực hiện công tác tư vấn Kiểm định 20 chung cư cũ trước năm 1994 trên địa bàn phường Bến Thành theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư. Cơ cấu thành phần gồm có Chủ trì kiểm định và các bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ, phù hợp với nhiệm vụ, quyền hạn theo hợp đồng mà nhà thầu tư vấn đã ký với chủ đầu tư.

- Thực hiện công việc tư vấn tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng; Nghị định của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Nhà thầu Tư vấn kiểm định 20 chung cư cũ trước năm 1994 trên địa bàn phường Bến Thành phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về thực hiện các cam kết trong hợp đồng. Phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra trong quá trình kiểm định chất lượng công trình.

- Các nhiệm vụ cụ thể cho từng công trình chung cư:

+ Xem xét hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ, bao gồm: Hồ sơ kiểm định cũ; Hồ sơ quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (hồ sơ quy hoạch khu vực có cụm chung cư kiểm định);
- Mục đích của việc xem xét hồ sơ: Tham khảo, sử dụng các thông tin có giá trị từ các hồ sơ nêu trên để phục vụ công tác kiểm định.

+ Đo vẽ hiện trạng kiến trúc;

+ Kiểm định kích thước hình học công trình, kích thước sàn;

+ Kiểm định kích thước hình học cột, dầm;

+ Khảo sát khe nứt, tình trạng hư hỏng (thấm, bong tróc);

+ Kiểm tra cường độ bê tông của cầu kiện bê tông và bê tông cốt thép tại hiện trường, chỉ tiêu cường độ bê tông bằng phương pháp kết hợp siêu âm và súng bật nảy cho một cầu kiện BTCT;

+ Kiểm tra chiều dày lớp bê tông bảo vệ và đường kính cốt thép, chỉ tiêu chiều dày lớp bê tông bảo vệ cốt thép tại hiện trường cho một dầm hoặc một cột BTCT;

+ Kiểm tra chiều dày lớp BT bảo vệ và đường kính cốt thép, chỉ tiêu đường kính cốt thép nằm trong cầu kiện BTCT tại hiện trường;

+ Thử cacbonat hóa bê tông cầu kiện;

+ Xác định độ rỉ sét cốt thép trong cầu kiện bê tông cốt thép bằng đo điện thế;

+ Đo đặc biến dạng võng dầm điển hình;

+ Đo đặc biến dạng võng sàn điển hình;

+ Đo đặc nghiêng lệch cột tầng, số lượng đo;

+ Xác định độ thẳng đứng tổng thể công trình tại 4 góc nhà;

+ Đánh giá chất lượng hiện trạng, an toàn kết cấu công trình.

- Quy trình kiểm định:

Stt	Công việc	Đơn vị
1	- Lập nhiệm vụ kiểm định	Chủ đầu tư, Tư vấn lập nhiệm vụ
2	- Khảo sát sơ bộ công trình, tìm hiểu thêm thông tin; - Lập đề cương kiểm định.	Đơn vị kiểm định
3	- Xem xét phê duyệt đề cương kiểm định; - Lập hợp đồng kiểm định.	Chủ đầu tư Đơn vị kiểm định
4	- Chuẩn bị phương án kế hoạch khảo sát, thực hiện khảo sát ở hiện trường; - Chuẩn bị phương án kế hoạch lập hồ sơ, thực hiện việc lập hồ sơ ở văn phòng.	Đơn vị kiểm định
5	- Bàn giao, nghiệm thu hồ sơ kiểm định.	Chủ đầu tư Đơn vị kiểm định

	<u>- Các phương pháp khảo sát:</u> + Khảo sát kích thước hình học không gian kiến trúc công trình, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cấu tạo và kích thước kết cấu bên trên bằng cách quan sát và đo đạc trực tiếp với dụng cụ cầm tay (thước sắt, thước kẹp và thước điện tử); + Khảo sát chất lượng mặt ngoài các cấu kiện kết cấu và tường xây gạch (khảo sát các hiện tượng thấm, nứt, rỉ sét,...) bằng cách quan sát và đo đạc trực tiếp; + Đo đạc cường độ bê tông bằng phương pháp không phá hủy, đo kết hợp giữa súng bật nảy và máy siêu âm; + Đo đạc chiều dày lớp bê tông bị cacbonat hóa bằng cách khoan lấy mẫu và thí nghiệm mẫu; + Thí nghiệm kiểm tra khả năng cốt thép trong kết cấu bê tông cốt thép bị ăn mòn bằng phương pháp điện thế; + Khảo sát cách cấu tạo, hàm lượng cốt thép (kiểm tra vị trí thanh thép, chiều dày lớp bảo vệ, đường kính thanh thép) bằng phương pháp điện từ, có khoan đục kiểm tra đối chứng nếu thấy cần thiết; + Đo đạc cao trình, độ phẳng ngang của kết cấu bằng máy Rugby 100LR, máy kinh vĩ quang học Laser Mark-W/zard, hoặc máy điện tử toàn đạc; + Đo đạc độ thẳng đứng của kết cấu bằng máy Laser-Chalkline, máy kinh vĩ quang học Laser Mark-W/zard, hoặc máy điện tử toàn đạc. <u>- Tổ chức thực hiện:</u> + Căn cứ vào nhiệm vụ, khối lượng kiểm định cũng như qui mô, tính chất công trình, đơn vị kiểm định lập Đề cương Kiểm định phải đảm bảo bố trí nhân lực và máy móc đáp ứng nhiệm vụ, khối lượng công tác kiểm định công trình. + Báo cáo kiểm định công trình được lập tuân thủ theo đúng các quy phạm Việt Nam hiện hành dựa vào kết quả thu thập được tại hiện trường kết hợp với kết quả thí nghiệm trong phòng tiên hành chỉnh lý lập báo cáo kiểm định công trình. + Trong quá trình thực hiện tại hiện trường, tùy thuộc vào điều kiện mặt bằng làm việc, các công trình xung quanh... đơn vị kiểm định phải có những biện pháp bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xung quanh. Đồng thời cũng có những biện pháp bảo vệ môi trường hợp lý.
5. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn	Thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn kể từ khi hợp đồng được ký.
	III. BÁO CÁO VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN
6. Các báo cáo phải nộp và tiến độ nộp báo cáo	Nhà thầu tư vấn phải nộp các loại báo cáo về tiến độ, khối lượng, chất lượng công việc theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

	IV. KINH NGHIỆM VÀ NHÂN SỰ CỦA NHÀ THẦU
7. Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí	Tất cả các vị trí nhân sự nhà thầu bố trí cho gói thầu phải đảm bảo về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, đáp ứng yêu cầu đặt ra của gói thầu.
	V. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
8. Trách nhiệm của Chủ đầu tư	- Chủ đầu tư sẽ cung cấp các văn bản, giấy tờ liên quan đến công trình để nhà thầu có thể triển khai công việc của mình. - Chủ đầu tư sẽ cung cấp các công văn giới thiệu cần thiết để tư vấn liên hệ với các cơ quan giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc thực hiện công trình (nếu có). - Tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình. - Cử cán bộ có trình độ phù hợp, cung cấp thông tin và tài liệu liên quan cho Nhà thầu thực hiện nhiệm vụ.