

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu

- * **Tên dự toán:** Kiểm định, đánh giá chất lượng công trình xây dựng cụm Chung cư Bình Thới và Chung cư lô K Bình Thới.
- * **Tên gói thầu:** Tư vấn kiểm định, đánh giá chất lượng công trình xây dựng.
- * **Hình thức lựa chọn nhà thầu:** Đấu thầu rộng rãi trong nước qua mạng.
- * **Phương thức lựa chọn nhà thầu:** Một giai đoạn, hai túi hồ sơ
- * **Nguồn vốn:** Từ nguồn dự phòng ngân sách phường năm 2026
- * **Hình thức hợp đồng:** Trọn gói
- * **Tiến độ thực hiện:** 40 ngày

2. Mục đích kiểm định

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:

Tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng công trình xây dựng cụm Chung cư Bình Thới và Chung cư lô K Bình Thới, phường Bình Thới theo danh mục cụ thể như sau:

*Cụm chung cư Bình Thới:

- Cụm chung cư Bình Thới tại địa chỉ đường số 5 và đường số 8 Cư xá Bình Thới gồm 06 lô (kí hiệu lô A, B, C, D, E, F) được xây dựng năm 1994, quy mô 06 tầng (gồm tầng trệt và 05 tầng lầu, riêng tầng trệt có thêm 01 phần sàn lửng).

Số liệu hiện trạng 06 lô chung cư Bình Thới:

- Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 22.896m²
- Diện tích trung bình của mỗi căn hộ: 70m²
- Tổng số căn hộ của 6 lô cụm chung cư Bình Thới là 288 căn, mỗi tầng là 48 căn (08 căn x 06 lô)
- Công trình gồm có 06 lô chung cư (kí hiệu lô A, B, C, D, E, F) được bố trí theo hình chữ U với khoảng giữa là công viên chung.
- Hệ kết cấu chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường xây bằng gạch.
- Quy mô, kích thước hình học (sơ bộ) các lô chung cư như bảng dưới:

| Stt | Tên lô | Số tầng | Kích thước hình học (sơ bộ) | | | Diện tích sàn (m ²) |
|-----|--------|--------------|-----------------------------|----------|---------|---------------------------------|
| | | | Dài (m) | Rộng (m) | Cao (m) | |
| 1 | Lô A | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |
| 2 | Lô B | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |

| Stt | Tên lô | Số tầng | Kích thước hình học (sơ bộ) | | | Diện tích sàn (m ²) |
|-----|--------------|--------------|-----------------------------|----------|---------|---------------------------------|
| | | | Dài (m) | Rộng (m) | Cao (m) | |
| 3 | Lô C | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |
| 4 | Lô D | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |
| 5 | Lô E | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |
| 6 | Lô F | Trệt, 05 lầu | 36 | 16 | 21 | 3.816 |
| | Cộng: | | | | | 22.896 |

*** Chung cư lô K Bình Thới:**

- Chung cư lô K Bình Thới tại địa chỉ đường số 6 Cư xá Bình Thới được xây dựng năm 1992, quy mô 04 tầng (gồm tầng trệt và 03 tầng lầu).

Số liệu hiện trạng chung cư lô K Bình Thới:

- Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.320m²
- Diện tích trung bình của mỗi căn hộ: 48m² (rộng 4m, dài 12m)
- Tổng số căn hộ chung cư lô K Bình Thới là 80 căn, mỗi tầng là 20 căn (riêng tầng trệt hầu như các căn hộ có lán chiếm diện tích phía trước và sau căn hộ)
- Chung cư lô K Bình Thới có mặt tiền giáp đường số 6 cư xá Bình Thới.
- Hệ kết cấu chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường xây bằng gạch.

1. Yêu cầu chung:

Thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

Quy trình đánh giá thực hiện theo Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng được phê duyệt tại Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ Xây dựng.

Trình tự kiểm định thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021.

Đơn vị thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải kết luận, xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 hoặc chưa phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định. Trường hợp xác định nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì phải kết luận, nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo đúng quy định.

Công tác kiểm định đánh giá chất lượng đảm bảo các yêu cầu tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024; Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 9/2/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư.

Báo cáo kiểm định phải được cơ quan có thẩm quyền kết luận chấp thuận và phê duyệt.

2. Yêu cầu kiểm định:

Khảo sát sơ bộ và tiếp nhận thông tin, nghiên cứu lập đề cương tư vấn khảo sát, kiểm định chất lượng:

- Tiếp nhận, nghiên cứu, báo cáo khảo sát, kiểm định chất lượng công trình.

- Thu thập thông tin về công trình.
- Kiểm tra lại kích thước mặt bằng công trình hiện trạng.

Khảo sát, kiểm định chi tiết các kết cấu công trình

Khảo sát kết cấu tường:

- + Khảo sát kết cấu tường;
- + Quan sát, chụp ảnh hiện trạng hư hỏng;
- + Kiểm tra tình trạng các mối nối tường, sàn;
- + Quan sát mô tả sự có mặt của các vết nứt.

Khảo sát kết cấu dầm (xem xét và đo đạc, kiểm tra kết cấu dầm) với các nội dung sau:

- + Quan sát, chụp ảnh hiện trạng hư hỏng;
- + Quan sát mô tả tình trạng kết cấu;
- + Kiểm tra độ võng của dầm;
- + Quan sát mô tả sự có mặt của các vết nứt, hư hỏng;
- + Kiểm tra tình trạng ăn mòn cốt thép trong cột (xác suất);
- + Kiểm tra cường độ kết cấu bê tông (xác suất).
- + Kiểm tra mức độ cacbonat hóa lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cầu kiện (kiểm tra xác suất);

Khảo sát kết cấu cột (xem xét và đo đạc, kiểm tra kết cấu cột) với các nội dung sau:

- + Quan sát, chụp ảnh hiện trạng hư hỏng;
- + Quan sát mô tả tình trạng kết cấu;
- + Kiểm tra độ nghiêng lệch của cột;
- + Quan sát mô tả sự có mặt của các vết nứt, hư hỏng;
- + Kiểm tra tình trạng ăn mòn cốt thép trong cột (xác suất);
- + Kiểm tra cường độ kết cấu bê tông (xác suất).
- + Kiểm tra mức độ cacbonat hóa lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cầu kiện (kiểm tra xác suất);

Khảo sát kết cấu sàn, mái:

+ Tiến hành kiểm tra trực quan tất cả các cầu kiện, kết cấu sàn bao gồm: gối tựa, nhịp sàn, dầm đỡ sàn với các nội dung sau:

- + Quan sát, chụp ảnh hiện trạng hư hỏng;
- + Quan sát mô tả sự có mặt của các vết nứt và đặc điểm của vết nứt trên sàn;
- + Kiểm tra tình trạng ăn mòn cốt thép trong sàn (xác suất);
- + Kiểm tra cường độ kết cấu bê tông (xác suất).

Khối lượng thí nghiệm, kiểm tra chất lượng

Nội dung kiểm tra:

- Kiểm tra cường độ cầu kiện cột, dầm, sàn bằng phương pháp siêu âm kết hợp súng bật nảy (kiểm tra xác suất);

- Kiểm tra khả năng cốt thép bị ăn mòn của cầu kiện cột, dầm, sàn (kiểm tra xác suất);

- Kiểm tra mức độ cacbonat hóa lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cầu kiện điển hình (kiểm tra xác suất);

- Kiểm tra đo nghiêng công trình (xác suất một số cầu kiện) bằng máy toàn đạc điện tử kết hợp thủy bình hoặc máy cân bằng laser (đối với trường hợp công trình mặt bằng bị vướng, che khuất không đo được bằng máy toàn đạc điện tử, thủy bình).

Khảo sát hiện trạng sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Nội dung kiểm tra:

- Khảo sát tình trạng sử dụng hệ thống kỹ thuật: hệ thống điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy...

3. Yêu cầu về việc lập đề cương, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình:

Đề cương, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình phải đảm bảo các quy định tại Khoản 2 Điều 5 Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ xây dựng về hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ, cụ thể như sau:

+ Đối với đề cương kiểm định: Cần nêu rõ quy trình và phương pháp thực hiện kiểm định, tiến độ thực hiện. Cung cấp đầy đủ thông tin năng lực của chủ trì và cá nhân thực hiện kiểm định. Khối lượng kiểm định đảm bảo đáp ứng được cho việc đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình và tính toán mức độ nguy hiểm của công trình.

Một số yêu cầu chủ yếu đối với nội dung kiểm định:

+ Khảo sát, đo vẽ hiện trạng công trình, lập sơ đồ kết cấu công trình. Xác định đặc điểm, loại kết cấu công trình;

+ Khảo sát các hư hỏng, khuyết tật của các cấu kiện, bộ phận và toàn bộ công trình;

+ Khảo sát độ thẳng đứng của các cấu kiện cột và tổng thể công trình. Kiểm tra độ nghiêng vông sàn các tầng của công trình;

+ Kiểm tra xác suất cường độ bê tông, chất lượng bê tông, chiều dày lớp bê tông bảo vệ, tình trạng ăn mòn cốt thép trong bê tông của các loại cấu kiện cột, dầm, sàn, mái, cầu thang bằng bê tông cốt thép;

+ Kiểm tra xác suất mức độ cacbonat hóa lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cấu kiện điển hình bằng bê tông cốt thép;

+ Kiểm tra xác suất cấu tạo cốt thép của một số cấu kiện điển hình;

+ Đánh giá mức độ nguy hiểm hiện trạng của các hạng mục công trình (theo TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà);

+ Đánh giá tình trạng sử dụng hệ thống kỹ thuật: hệ thống điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy...

+ Đánh giá, kết luận nhà chung cư theo yêu cầu quy định tại Điều 59, Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023.

4. Nội dung công việc:

Phương pháp tiến hành công tác kiểm định chất lượng cụ thể như sau:

- Kiểm định xác suất một số cấu kiện tường, cột, dầm, ô sàn điển hình theo yêu cầu của tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành, nhằm giảm thiểu kinh phí và vẫn đảm bảo cung cấp đủ các số liệu cho công tác tính toán.

- Kiểm định bằng các thiết bị đo hiện đại không phá hủy kết cấu:

+ Khảo sát cấu tạo chung của kết cấu bằng thước đo và mắt thường;

+ Khảo sát các vết nứt, hư hỏng hiện trạng của kết cấu công trình bằng thước đo và mắt thường;

+ Xác định kích thước của các cấu kiện tường, cột, dầm, sàn điển hình bằng thước thép, thước điện tử;

+ Xác định cường độ bê tông bằng súng bật nảy kết hợp siêu âm;

+ Xác định tình trạng ăn mòn cốt thép trong bê tông bằng phương pháp đo điện hoá;

+ Xác định chiều dày lớp bê tông bảo vệ cốt thép, cấu tạo cốt thép trong cấu kiện điển hình bằng máy điện tử dựa trên nguyên lý cảm ứng điện từ.

+ Kiểm tra mức độ cacbonat hóa lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cấu kiện bằng bê tông cốt thép bằng dung dịch phenolphthalein;

+ Đo độ nghiêng của các cấu kiện tường, cột bằng quả dọi và máy kinh vĩ hoặc máy cân bằng laser;

+ Đo độ nghiêng vông sàn bằng máy cân bằng laser;

- Kết quả kiểm định được báo cáo bằng “Báo cáo kết quả khảo sát, kiểm định” gồm thuyết minh, số liệu, hình vẽ và ảnh chụp hiện trạng các công trình.

Nguyên tắc kiểm định:

- Tiến hành khảo sát, đo đạc, kiểm tra, thử nghiệm đối với các bộ phận, chi tiết kết cấu công trình được chọn lựa ở những vị trí cho phép tiến hành trong thời gian thích hợp và đảm bảo điều kiện sinh hoạt bình thường của các hộ dân.

- Trong điều kiện công trình đang khai thác sử dụng, việc khảo sát kiểm tra chất lượng cấu kiện được áp dụng là phương pháp thí nghiệm không phá hủy.

- Về khối lượng khảo sát cần đảm bảo đầy đủ theo dự toán đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Khảo sát, kiểm định cần làm rõ những đặc trưng điển hình của kết cấu chịu lực, thu thập những thông tin và số liệu kỹ thuật cơ bản phục vụ cho việc tính toán kiểm tra khả năng chịu lực của công trình hoặc các cấu kiện chịu lực điển hình của công trình.

- Cần thực hiện công tác an toàn về điện đối với các thiết bị cần dùng nguồn điện.

- Làm việc trên cao phải có biện pháp đảm bảo an toàn như: dàn giáo, thang chuyên dùng, dây an toàn,...

- Đại diện các bên liên quan có mặt ở công trình trong thời gian thực hiện kiểm định.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Các báo cáo phải nộp bao gồm:

Căn cứ Kết quả khảo sát, kiểm định chi tiết đã thực hiện, đơn vị tư vấn lập báo cáo kết quả khảo sát kiểm định chất lượng hiện trạng với kết cấu của báo cáo như sau:

* Phần 1: Thuyết minh báo cáo:

+ Các căn cứ lập báo cáo;

+ Giới thiệu sơ lược về công trình;

+ Mục đích, phạm vi khảo sát kiểm định;

+ Trình tự và nội dung kiểm định;

+ Phương pháp thực hiện, đánh giá;

+ Kết quả khảo sát, kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình;

+ Đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu công trình và đánh giá khả năng an toàn chịu lực của công trình theo phương pháp đánh giá tổng hợp của tiêu chuẩn TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà;

+ Kết luận & kiến nghị.

* Phần 2: Các phụ lục khảo sát kiểm định

+ Phụ lục 1: Tập bản vẽ hiện trạng;

+ Phụ lục 2: Kết quả thí nghiệm cường độ chịu nén của bê tông bằng phương pháp không phá hủy sử dụng súng bật nảy kết hợp máy siêu âm;

+ Phụ lục 3: Kết quả thí nghiệm khả năng cốt thép bị ăn mòn bằng phương pháp đo điện thế;

+ Phụ lục 4: Kết quả kiểm tra chiều dày lớp bê tông bảo vệ và cấu tạo cốt thép bằng phương pháp điện từ;

+ Phụ lục 5: Các kết quả kiểm tra khác theo quy định (nếu có);

+ Phụ lục 6: Kết quả khảo sát đo đạc kích thước hình học kết cấu chính;

+ Phụ lục 7: Kết quả khảo sát, đo đạc vết nứt;

+ Phụ lục 8: Tính toán, đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu công trình;

+ Phụ lục 9: Tập ảnh hiện trạng.

2. Số lượng hồ sơ giao nộp: 06 bộ Báo cáo kết quả kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải bố trí tối thiểu nhân sự đáp ứng theo yêu cầu tại Chương III E-HSMT.

Nhà thầu không bố trí đồng thời hoặc kiêm nhiệm các vị trí trong gói thầu.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Trong thời gian có hiệu lực của dịch vụ tư vấn đã thảo luận, chủ đầu tư cho phép các nhân viên tư vấn, tham khảo hồ sơ các thông tin cần thiết và các tài liệu khác liên quan đến dự án khi nhà tư vấn yêu cầu để thực hiện dịch vụ tư vấn.

Sắp xếp cán bộ để cùng làm việc với nhà thầu tư vấn.

Về tất cả các vấn đề nhà thầu tư vấn thông báo cho chủ đầu tư bằng văn bản, chủ đầu tư có văn bản trả lời trong khoảng thời gian thích đáng để không làm chậm trễ dịch vụ.

Cung cấp cho nhà thầu tư vấn tài liệu khảo sát, hồ sơ thiết kế sơ bộ và các tài liệu khác có liên quan đến việc xây dựng hạng mục công trình.

Có trách nhiệm cung cấp các thông tin cần thiết và các tài liệu khác liên quan đến dự án khi Nhà tư vấn yêu cầu để thực hiện các dịch vụ tư vấn.

Thực hiện việc ký kết hợp đồng với nhà thầu

Tổ chức nghiệm thu hồ sơ.

Giám sát quá trình thực hiện của Nhà thầu