ĐỀ CƯƠNG

Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư Khỏn Lải, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1689 /QĐ-UBND ngày 25/7/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng (VAT);

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định chi phí và quản lý đầu tư xây dựng; Thông tư số 14/2023/TT BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 và Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021.

- Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị; Thông tư số 12/2025/TT-BTC

ngày 19/3/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị.

- Thông tư 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

- Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 31/01/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Quy định chế độ công tác phí, chế độ hội nghị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 18/QĐ-SXD ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 17/QĐ-SXD ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

II. MỘT SỐ THÔNG TIN CHỦ YẾU CỦA CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng: Chung cư Khỏn Lải, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

2. Địa điểm xây dựng: phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn.

3. Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III.

4. Thông tin về công trình kiểm định, đánh giá chất lượng

Khu chung cư Khỏn Lải có diện tích 3.997,3m2; quy mô 5 khối nhà (ký hiệu A,B,C,D,E) cao 5 tầng; diện tích phần sân và bồn cây và các công trình phụ trợ là 2.373m; 01 vị trí bồn cây phía trước khu chung cư; 02 bể nước ngầm cấp nước cho tòa nhà (trong đó có 01 bể tại khu nhà D,E cấp chung nước sinh hoạt và nước PCCC); Có 01 bể nước cấp nước phòng cháy chữa cháy cho tòa nhà (A,B,C); 02 trạm bơm cấp nước sinh hoạt và 01 trạm bơm cấp nước PCCC; Rãnh thoát nước mặt B350 xung quanh khu chung cư; ngoài ra, có các công trình phụ trợ khác như thoát nước thải, cấp điện,... phục vụ cho tòa nhà.

III. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU, ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG KIỂM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Mục đích: kiểm định chất lượng và đánh giá hiện trạng công trình làm căn cứ để đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở.

2. Yêu cầu

- Tổ chức được giao thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật nhà ở hoặc chưa phải phá dỡ trong báo cáo kết

quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Luật nhà ở .

- Sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm định, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải xem xét, ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư. Kết luận kiểm định phải nêu rõ các nội dung kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải xác định nhà chung cư kiểm định chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật nhà ở; trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ.

- Kết luận kiểm định phải được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Đối tượng kiểm định: chung cư Khỏn Lải, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

4. Nội dung kiểm định

4.1. Khảo sát sơ bộ

a) Nội dung:

Thu thập, điều tra và phân tích các tài liệu của công trình phục vụ công tác lập đề cương, phương án, dự toán kiểm định.

- Thu thập hồ sơ thiết kế kiến trúc, kết cấu (nếu có); tài liệu khảo sát hiện trạng nhà đợt gần nhất (nếu có); các thông tin về khu vực xây dựng; tài liệu khảo sát địa chất (nếu có), tài liệu bảo trì đợt gần nhất (nếu có).

- Tìm hiểu và phân tích sơ đồ kết cấu của nhà, các kết cấu chịu lực và vị trí của chúng; quan sát, chụp ảnh kết cấu mái, cửa đi, cửa sổ, cầu thang, kết cấu chịu lực, mặt ngoài nhà. Cấu kiện chịu lực (cột, dầm, sàn, cầu thang…) khảo sát mức độ hư hỏng, ăn mòn và độ võng của cấu kiện, kết cấu (nếu có).

b) Khối lượng:

STT	Công việc	Đơn vị	Số lượng
1	Khảo sát sơ bộ	Công	04
2	Thu thập và Nghiên cứu hồ sơ tài liệu, lập bản vẽ kiểm định hiện trạng	Công	23
3	Lập đề cương phương án, dự toán kiểm định	Toàn bộ	01

4.2. Kiểm định tại hiện trường

a) Khảo sát hiện trường kiểm tra xác xuất quy mô công trình, các biểu hiện khuyết tật của công trình:

Khảo sát chi tiết tại hiện trường (xác định quy mô kiến trúc, kết cấu công trình chức năng, công năng sử dụng của các bộ phận công trình; kích thước hình

học của các cấu kiện chịu lực; các giải pháp hoàn thiện của kết cấu; các thông số kỹ thuật của vật liệu sử dụng của kết cấu công trình. Cụ thể:

- Nền, móng: Quy mô đặc điểm công trình; hiện trạng kết cấu của công trình; những dấu hiệu thể hiện bên ngoài (nứt, lún, nghiêng v.v... nếu có); loại móng, các kích thước chủ yếu, độ sâu đế móng; vật liệu làm móng; các dấu hiệu hư hỏng như nứt, gãy v.v... (nếu có).

- Kết cấu phần thân: Kích thước hình học, độ thẳng đứng của cột, độ võng của dầm, chiều rộng vết nứt, mức độ hư hỏng của vật liệu kết cấu thép (nếu có); ghi nhận vết nứt, độ sâu vết nứt, sự phát triển vết nứt theo thời gian (nếu có); Mức độ ăn mòn của vật liệu; xem xét tình trạng các kết cấu chịu lực chính ở các vị trí liên kết; dạng liên kết của cột với dầm, các dầm với sàn, tình trạng hư hỏng của liên kết chân cột với móng, tình trạng võng, xoắn, tình trạng độ võng, độ nghiêng lệch của kết cấu (nếu có).

- Kết cấu sàn: Thể hiện kích thước hình học các ô sàn, gối tựa, nhịp sàn, dầm đỡ sàn, độ võng của sàn (nếu có), trạng thái lớp bê tông bảo vệ, vết nứt và đặc điểm của vết nứt: mật độ, hướng và sự thay đổi bề rộng vết nứt để có nhận định về mức độ hư hỏng; cốt thép và phân bố cốt thép (nếu có).

- Kết cấu mái: xác định lớp cấu tạo mái, độ dốc và các lớp vật liệu mái, tình trạng đường thoát nước (sênô, đường ống, các khe tiếp giáp); kết cấu chịu lực (vì kèo, panel v.v...); xác định mức độ hư hại và độ võng của cấu kiện, kết cấu.. (nếu có).

- Kết cấu tường: kích thước hình học tường, chiều dài và chiều rộng vết nứt, lưu ý đến hướng và số lượng vết nứt (nếu có); tình trạng kết cấu và vật liệu tường

- Khảo sát ban công, hành lang: xem xét cần làm rõ liên kết ban công với tường và sàn, tình trạng và biến dạng các bộ phận của ban công, hành lang.

- Khảo sát cầu thang: loại vật liệu và đặc tính của kết cấu cầu thang; Liên kết các cấu kiện cầu thang; Tình trạng và độ bền các cấu kiện cầu thang; Tình trạng liên kết giữa bản thang và tường; Sự phân bố vết nứt và những hư hỏng trên bản thang (nếu có).

Để thực hiện công tác khảo sát trên tiến hành lắp dựng dàn giáo phục vụ công tác khảo sát các cấu kiện khác; đục tẩy các vị trí lớp vữa trát bị nứt (nếu có); khoan kiểm tra chiều dày sàn bê tông, đào móng kiểm tra các kết cấu chìm khuất.

- Khối lượng kiểm tra

STT	Công việc	Đơn vị	Số lượng
1	Khảo sát chi tiết hiện trường	Công	25

b) Thí nghiệm hiện trường, lấy mẫu thí nghiệm hiện trường xác định các chỉ tiêu cơ lý của kết cấu, vật liệu:

Trong quá trình kiểm tra hiện trường trong trường hợp cần thiết, có thể lấy mẫu để thí nghiệm nhằm xác định các đặc trưng vật liệu thực tế có tính đến sự suy

giảm trong quá trình khai thác, sử dụng; tiến hành thí nghiệm hiện trường bằng phương pháp không phá hủy hoặc tiến hành lấy mẫu để thí nghiệm trong phòng

c) Khối lượng thí nghiệm, kiểm định hiện trường:

STT	Công việc	Đơn vị	Số lượng
1	Dò kiểm tra vị trí, số lượng cốt thép tại hiện trường	1 chỉ tiêu	30
2	Kiểm tra cường độ bê tông của cấu kiện BT và BTCT tại hiện trường bằng phương pháp kết hợp siêu âm + súng bật nẩy cho một cấu kiện BTCT	1 chỉ tiêu	20
3	Lắp dựng, tháo dỡ dàn giáo trong có chiều cao >3,6m - Chiều cao chuẩn 3,6m	100m2	0,864
4	Phá lớp vữa trát tường, cột, trụ	m2	2,4
5	Phá dỡ nền - Nền bê tông, không cốt thép	m3	0,75
6	Đào xúc đất bằng thủ công	m3	7,5
7	Đắp nền móng công trình bằng thủ công	m3	7,5
8	Trát tường hoàn trả	m2	2,4
9	Sơn hoàn trả các vị trí trát hoàn trả	m2	2,4
10	Hoàn trả bê tông nền	m3	0,75
11	Vận chuyển thiết bị máy móc, giàn giáo, vật liệu…	Ca	2,0

4.3. Kiểm tra quy mô công trình, đánh giá chất lượng công trình (nếu có):

a) Đánh giá sự phù hợp quy mô công trình so với hồ thiết kế, sơ hoàn công được cung cấp.

Kiểm tra kết quả khảo sát hiện trường so với hồ sơ thiết kế, hoàn công và các tài liệu được cung cấp bằng phương pháp so sánh, đối chiếu.

b) Đánh giá chất lượng công trình:

Trường hợp có cấu kiện bị hư hại thì tiến hành đánh giá mức độ nguy hiểm của nhà theo TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà. Thực hiện 2 bước đánh giá.

- Đánh giá mức độ nguy hiểm của các bộ phận của công trình để xác định các cấp nguy hiểm (cấp a: Không có cấu kiện nguy hiểm; cấp b: Có cấu kiện nguy hiểm; cấp c: Nguy hiểm cục bộ; cấp d: Tổng thể nguy hiểm).

- Đánh giá mức độ nguy hiểm của cả công trình để xác định các cấp nguy hiểm (cấp A: Khả năng chịu lực của kết cấu có thể thỏa mãn yêu cầu sử dụng bình

thường, chưa có nguy hiểm, kết cấu nhà an toàn; cấp B: Khả năng chịu lực của kết cấu cơ bản đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường, cá biệt có cấu kiện ở trạng thái nguy hiểm, nhưng không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, công trình đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường; cấp C: Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ; cấp D: Khả năng chịu lực của kết cấu chịu lực không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể.

c) Khối lượng:

STT	Công việc	Đơn vị	Số lượng
1	Phân tích, tính toán, đánh giá	Công	05

4.4. Đánh giá, tổng hợp báo cáo

Nội dung đánh giá về quy trình thực hiện công tác kiểm định; kết quả thực hiện. Báo cáo nêu rõ những nội dung chính: Căn cứ thực hiện kiểm định; thông tin chung về công trình và đối tượng kiểm định; nội dung, trình tự thực hiện kiểm định; các kết quả khảo sát (sơ đồ kết cấu; các khuyết tật và hư hỏng, giải pháp nền móng công trình (nếu cần), tải trọng và tác động, các đặc trưng cơ lý của vật liệu kế cấu, cấu kiện và liên kết, kết quả bảo trì, kiểm định đã thực hiện (nếu có); các kết quả kiểm tra, thí nghiệm, đánh giá an toàn chịu lực kết cấu; kết luận về kiểm định.

4.5 Khái toán chi phí sửa chữa

Trên cơ sở kết quả kiểm tra đánh giá làm căn cứ khái toán chi phí sửa chữa đối với nhưng cấu kiện, hạng mục chưa đảm bảo yêu cầu sử dụng.

Khối lượng:

STT	Công việc	Đơn vị	Số lượng
1	Khái toán chi phí sửa chữa	Công	07

IV. QUY TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN KIỂM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Khảo sát sơ bộ: Trong giai đoạn khảo sát, đánh giá sơ bộ đơn vị kiểm định tiến hành thu thập tài liệu lưu trữ, quy chuẩn, tiêu chuẩn dùng để kiểm định đánh giá chất lượng công trình, khảo sát sơ bộ hiện trạng công trình. Phương pháp thực hiện: Quan sát bằng trực quan, chụp ảnh công trình; Sử dụng thước dây, thước mét, đo mặt bằng công trình.

2. Khảo sát, kiểm tra, xác định xác suất cấu kiện kết cấu chính, mô công trình

2.1. Kiểm tra quy mô công trình tại hiện trường:

Phương pháp thực hiện: quan sát bằng trực quan phát hiện những dấu hiệu bất thường; sau đó sử dụng thước đo góc, thước mét; Panme; thước kẹp; Panme điện tử, Máy đo laser LEICA DISTO^{DM} để xác định kích thước hình học của các

cấu kiện, các đặc điểm hư hại của cấu kiện (nếu có). Độ rộng vết nứt được đo bằng kính đo vết nứt độ chính sác đến 0,01mm; thước đo chiều rộng vết nứt. Độ sâu vết nứt được xác định đo bằng phương pháp trực quan kiểm tra các lớp cấu tạo kết cấu và sử - dụng máy siêu âm sự đồng nhất của cấu kiện để xác định.

- Đối với cấu kiện móng chìm khuất tiến hành đào lớp đất tại một số vị trí móng để phát lộ kết cấu móng sau đó tiến hành đo đạc kích thước hình học và các khuyết tật của cấu kiện (nếu có).

- Đối với kết cấu dầm, tường: Quan sát bằng trực quan phát hiện những dấu hiệu bất thường; sau đó sử dụng thước đo góc, thước mét; Panme; thước kẹp; Panme điện tử, Máy đo laser LEICA DISTO^{DM} để xác định kích thước hình học của các cấu kiện.

- Đối với kết cấu sàn tiến hành khoan sàn để kiểm tra chiều dày sàn.

- Đối với cấu kiện vì kèo, giằng vì kèo: Quan sát bằng trực quan phát hiện những dấu hiệu bất thường; sau đó sử dụng thước đo góc, thước mét; Panme; thước kẹp; Panme điện tử, Máy đo laser LEICA DISTO^{DM} để xác định kích thước hình học của các cấu kiện.

2.2. Thí nghiệm kiểm định tại hiện trường: Sử dụng phương pháp thí nghiệm không phá hủy (siêu âm kết hợp bật nẩy) để kiểm tra chất lượng bê tông làm cơ sở đánh giá chất lượng. Dò cốt thép kết hợp đục tẩy phát lộ cốt thép; sử dụng thước kẹp xác định đường kính; Dò cốt thép bằng máy ROFOMETER 5 xác định khoảng cách các cốt thép.

V. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Thời gian dự kiến hoàn thành việc kiểm định đánh giá chất lượng công trình xây dựng: dự kiến 20 ngày.

VI. DỰ TOÁN CHI PHÍ KIỂM ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Dự toán thực hiện kiểm định: **228.413.000 đồng**. *(Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng chẵn../.)*

(Có bảng dự toán kinh phí kiểm định kèm theo).