

Số: 25/2023/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày 30 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy trình bảo trì mẫu để quản lý vận hành và bảo trì công trình dân dụng được đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù thuộc các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2021 - 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2023/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03/2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành quy trình bảo trì mẫu để quản lý vận hành và bảo trì công trình dân dụng được đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù thuộc các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2021 - 2025, cụ thể như sau:

1. Đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình theo Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định.

2. Nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình phù hợp với từng bộ phận công trình theo Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định.

3. Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp; thời gian sử dụng của công trình, các bộ phận, hạng mục công trình theo Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định.

4. Quy định các điều kiện nhằm bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định.

5. Căn cứ vào thực tế của địa phương, Ban quản lý xã có thể bổ sung các nội dung tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này để phù hợp với địa điểm xây dựng, quy mô công trình và chủng loại vật liệu sử dụng trong công trình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10 tháng 11 năm 2023.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMT Tổ quốc tỉnh Hà Giang và các Tổ chức CT-XH tỉnh;
- Sở Tư pháp; các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- VnptiOffice;
- Lưu: VT, CVNCTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hà Thị Minh Hạnh

Phụ lục I

ĐỐI TƯỢNG, PHƯƠNG PHÁP VÀ TẦN SUẤT KIỂM TRA CÔNG TRÌNH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 30/10/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang)*

1. Việc kiểm tra thường xuyên, định kỳ thực hiện nhằm phát hiện dấu hiệu xuống cấp, những hư hỏng của công trình làm cơ sở cho việc bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ.

2. Việc kiểm tra đột xuất công trình được thực hiện khi bộ phận công trình, công trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý cấp trên.

ST T	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Kiểm tra thường xuyên	Kiểm tra định kỳ
1	Tường trong nhà, ngoài nhà	Quan sát bằng mắt, thước (nếu cần) bề mặt tường, những vị trí dễ bị thấm, vị trí liên kết với ống thoát nước; đặc biệt lưu ý tại vị trí tường tiếp giáp với cột, đầu trên của tường tiếp giáp với dầm sàn: - Kiểm tra tường có bị vết nứt, nghiêng. - Kiểm tra bề mặt tường có bị nứt hoặc bong tróc vữa trát. - Kiểm tra màu sắc của sơn tường còn đảm bảo sử dụng được; có bị bong tróc hoặc bị rêu, mốc. - Kiểm tra các vết nứt tại các vị trí có phào, chỉ.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
2	Cửa đi, cửa sổ khung nhôm - kính hoặc cửa sắt bịt tôn; Vách kính cố định; Vách nhà vệ sinh.	Quan sát bằng mắt, sử dụng thước: - Kiểm tra khung, cánh cửa; các tấm pano, nan chớp hoặc các tấm kính. - Kiểm tra bản lề hoặc liên kết của cánh cửa với khuôn cửa; khuôn cửa với tường. - Kiểm tra các tay nắm, chốt, khoá cửa. - Kiểm tra bề mặt lớp sơn (nếu có). - Kiểm tra các tay nắm, chốt, khoá cửa. - Kiểm tra rãnh trượt.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm

ST T	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Kiểm tra thường xuyên	Kiểm tra định kỳ
3	Cửa đi, cửa sổ gỗ -kính	Quan sát bằng mắt, sử dụng thử: - Kiểm tra khung, cánh cửa; các tấm pano, nan chớp hoặc các tấm kính. - Kiểm tra độ cong, vênh cửa so với khuôn. - Kiểm tra tình trạng mối mọt. - Kiểm tra các chốt, móc cửa. - Kiểm tra bản lề hoặc liên kết của cánh cửa với khuôn cửa; liên kết khuôn cửa với tường, với kết cấu công trình. - Kiểm tra bề mặt lớp sơn.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
4	Trần trong phòng, khu vực sảnh, hành lang	Quan sát bằng mắt, thước (nếu cần): - Kiểm tra có bị nứt, bị gãy, võng. - Kiểm tra màu sắc trần bị ố, thấm hay bụi bẩn.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
5	Nền nhà, sàn nhà	Quan sát bằng mắt, gõ, dùng thước (nếu cần): - Kiểm tra bề mặt các viên gạch - Kiểm tra phía mặt dưới sàn bê tông sàn có sự bong tróc lớp bảo vệ, rỉ sét cốt thép? - Kiểm tra gạch lát sàn có còn bằng phẳng; có bị nứt vỡ, bộp. - lát xem còn sử dụng được không?	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
6	Gạch ốp tường.	Kiểm tra mạch vữa giữa các viên gạch, kiểm tra xem các viên gạch ốp có bị nứt nẻ hoặc bị bong, bị rơi, vỡ, bộp không?	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm

ST T	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Kiểm tra thường xuyên	Kiểm tra định kỳ
7	Mái công trình, sê nô	Quan sát bằng mắt: - Kiểm tra khung thép mái, mái tôn hoặc sàn mái. - Kiểm tra tình trạng liên kết của ngói với kết cấu mái. - Kiểm tra tình trạng nứt, vỡ, kín khít của các viên ngói. - Kiểm tra thấm mái, sê nô; các ống thoát nước mái và các mối liên kết ống thoát nước với kết cấu công trình. - Kiểm tra các đường ống thoát nước, các phễu thoát nước, các cầu chắn rác xem có hiện tượng nứt, tắc đường ống.	Trong quá trình sử dụng	Trước mùa mưa hàng năm
8	Đường dốc	Quan sát bằng mắt, dùng thước (khi cần thiết) kiểm tra bề mặt, các vị trí lún, nứt, các lớp tạo nhám.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
9	Các kết cấu bê tông cốt thép	Quan sát bằng mắt thường, thước hoặc thiết bị chuyên dùng (khi cần thiết): Kiểm tra độ nghiêng, võng, biến dạng của kết cấu; vết nứt; ăn mòn bê tông; tình trạng bong rộp; rỉ cốt thép.	Trong quá trình sử dụng	Theo thời gian bảo trì định kỳ quy định tại khoản 2, Phụ lục II.
10	Các cấu kiện sắt, thép.	Quan sát bằng mắt thường, thước hoặc thiết bị chuyên dùng (khi cần thiết): - Kiểm tra độ nghiêng, biến dạng của cấu kiện; vết nứt; tình trạng bong rộp; rỉ sắt thép. - Kiểm tra lớp sơn (nếu có) - Kiểm tra liên kết của các cấu kiện với tường, với kết cấu công trình.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
11	Hệ thống điện; hệ thống truyền tín hiệu mạng	Quan sát bằng mắt, sử dụng thử về tình trạng làm việc, kiểm tra các liên kết của thiết bị điện với tường, kết cấu công trình.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm

ST T	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Kiểm tra thường xuyên	Kiểm tra định kỳ
12	Hệ thống chống sét	Quan sát bằng mắt, sử dụng các thiết bị đo kiểm tra về tình trạng làm việc, các liên kết với tường, kết cấu công trình.	Trong quá trình sử dụng	Trước mùa mưa hàng năm
13	Hệ thống cấp, thoát nước; các thiết bị dùng nước, hệ thống bơm, bồn nước	- Kiểm tra tình trạng rò rỉ, độ bền chắc của các phụ kiện; các liên kết với tường, kết cấu công trình; tình trạng vận hành của các thiết bị. - Kiểm tra vị trí ống thông hơi bể phốt. - Kiểm tra tình trạng lắng đọng tạp chất, vệ sinh đáy bể, bồn nước.	Trong quá trình sử dụng; khi lượng nước sinh hoạt tăng, giảm bất thường hoặc thấm, dột; mưa lũ.	Hàng năm
14	Bình chữa cháy; hộp đựng bình; bảng nội quy, tiêu lệnh, chỉ dẫn thoát nạn.	- Kiểm tra tình trạng rò rỉ bình chữa cháy. - Kiểm tra liên kết giữa hộp đựng bình với tường nhà (đối với hộp treo tường). - Kiểm tra tình trạng han rỉ, lớp sơn, lớp dán phản quang của bảng nội quy, tiêu lệnh, chỉ dẫn thoát nạn	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm

Phụ lục II
NỘI DUNG VÀ CHỈ DẪN THỰC HIỆN BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH
PHÙ HỢP VỚI TỪNG BỘ PHẬN CÔNG TRÌNH
(Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 30/10/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang)

1. Thời gian bảo dưỡng công trình: hàng năm.
2. Thời gian sửa chữa định kỳ:
 - a) Đối với công trình xây dựng mới, thời điểm tiến hành sửa chữa định kỳ lần đầu không quá 8 năm tính từ khi đưa công trình vào sử dụng.
 - b) Đối với công trình đã đưa vào sử dụng, thời gian tiến hành sửa chữa định kỳ không quá 5 năm/1 lần.
 - c) Đối với công trình đã quá niên hạn sử dụng nhưng được phép tiếp tục sử dụng thì thời gian tiến hành sửa chữa định kỳ không quá 3 năm/1 lần.
3. Thời gian sửa chữa đột xuất: Khi kiểm tra đột xuất có hư hỏng.

STT	Bộ phận công trình	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì định kỳ	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
1	Tường trong và ngoài nhà	Hàng năm	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Dùng chất làm sạch, cây lau và giẻ mềm, cây lau chuyên dùng lau sạch bụi và các vết bẩn bám trên bề mặt sơn. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III	- Khi các biểu hiện bong tróc, nứt nẻ, lem ó, bẩn bám đạt tỷ lệ từ 40% diện tích sơn trở lên, tiến hành sơn lại toàn bộ.
2	Vách, cửa kính trong nhà	3 tháng	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	Dùng chất làm sạch, cây lau (hoặc cây lau chuyên dùng và giẻ mềm, lau sạch bụi và các vết bẩn bám trên bề mặt và khung	Tra dầu mỡ vào các trục, bản lề, kiểm tra tay nắm, khớp nối, xử lý vị trí hở, thay gioăng cao su, bơm keo silicon.

STT	Bộ phận công trình	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì định kỳ	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
3	Cửa kính ngoài nhà	Hàng năm	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III	Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III
4	Mái nhà	Trước mùa mưa	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Dùng keo Silicon trám trét lại các vị trí có dấu hiệu cong vênh, hư đột. - Vệ sinh toàn bộ bề mặt sânô mái. - Thay thế cục bộ các viên ngói có dấu hiệu nứt, vỡ, không kín khít. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III	- Chống thấm lại toàn bộ seno mái và gia cố lại các vị trí có dấu hiệu cong vênh, hư đột bằng keo Silicon. - Thay thế cục bộ các viên ngói có dấu hiệu nứt, vỡ, không kín khít. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III
5	Nền nhà	Hàng ngày (hoặc hàng tuần)	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Quét bụi, làm sạch bề mặt. - Thay thế các viên gạch lát đã hư hỏng cục bộ.	- Thay thế gạch/ đá tương đương tại vị trí biến dạng, nứt vỡ hoặc thay thế toàn bộ theo yêu cầu sử dụng. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Phụ lục III
6	Sàn mái, sân nô	Hàng năm	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	Vệ sinh, làm sạch bề mặt, khơi thông các vị trí thoát nước	Tiến hành kiểm tra, đánh giá để xác định giải pháp xử lý, thay thế phù hợp.

STT	Bộ phận công trình	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì định kỳ	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
7	Kết cấu bê tông cốt thép	Hàng năm	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Khi kết cấu của công trình xuất hiện các vết nứt, bong tróc lớp bảo vệ bên ngoài, tiến hành trám, vá, hoàn thiện lại tại các vị trí hư hỏng. - Nếu sau khi bảo dưỡng, các biểu hiện hư hỏng vẫn tiếp diễn thì chuyển sang công tác bảo trì, thực hiện kiểm tra, kiểm định công trình, xác định nguyên nhân để có giải pháp sửa chữa phù hợp.	Khi có dấu hiệu bong tróc lớp bảo vệ, nứt nẻ, biến dạng kết cấu bê tông cốt thép, tiến hành kiểm định kết cấu (không dùng phương pháp khoan lấy mẫu) trong suốt quá trình khai thác sử dụng.
8	Kết cấu mái thép	Hàng năm	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Sơn trám vá các vị trí bị bong rộp, rỉ sét (xà gồ, vì kèo). - Kiểm tra các vị trí liên kết (bu lông, mối hàn)	- Vệ sinh và sơn lại toàn bộ kết cấu mái bằng thép (xà gồ, vì kèo) - Xiết lại toàn bộ bu lông, kiểm tra, hàn gia cường các vị trí bị rỉ sét. - Thay thế các bộ phận bị hư hỏng, lắp đặt lại chắc chắn.
9	Hệ thống chống sét	Hàng năm, trước mùa mưa	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	Kiểm tra, gia cường các kết cấu bị giảm yếu (nếu có)	Thay thế các bộ phận bị hư hỏng, lắp đặt lại chắc chắn.

STT	Bộ phận công trình	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì định kỳ	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
10	Bồn nước	06 tháng	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	Dọn vệ sinh trong bồn, kiểm tra khắc phục rò rỉ, kiểm tra, thay thế phao đóng ngắt (nếu cần thiết)	Thay thế bồn khi hư hỏng không còn sử dụng được
11	Bình chữa cháy	01 năm	Theo quy định của thiết bị	Vệ sinh, tẩy gỉ vị trí đóng mở; thay thế các bình hư hỏng.	Thay thế toàn bộ bình chữa cháy theo thời gian quy định của thiết bị
12	Hệ thống điện	Hàng năm hoặc khi có sự cố chập điện, mất điện, rò rỉ điện	Theo bảo trì định kỳ quy định tại mục 1, 2, 3 Phụ lục này	- Thay thế cục bộ những đoạn dây bị côn trùng phá hoại; các thiết bị điện (công tắc, ổ cắm, cầu dao điện, bóng đèn...) có biểu hiện hư hỏng. - Kiểm tra hệ thống điện, các mạch đấu nối của dây dẫn, khắc phục các sự cố.	Thay thế các thiết bị điện hư hỏng, các thiết bị không còn sử dụng được. Nâng cấp, thay thế toàn bộ hệ thống khi xuống cấp hoặc theo yêu cầu của nhà sản xuất.
13	Máy lạnh	03 tháng/lần hoặc khi có sự cố	Theo quy định của thiết bị	- Vệ sinh máy lạnh, làm sạch hệ thống lọc khí, đem đến luồng không khí trong lành. - Khi máy lạnh hư hỏng, thợ điện lạnh tiến hành sửa chữa thay mới các linh kiện cũ.	Theo khuyến cáo của nhà sản xuất thì nên kiểm tra, thay thế máy mới nếu cần thiết



Phụ lục III
CHỈ DẪN PHƯƠNG PHÁP SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG CỦA CÔNG TRÌNH,
CÁC TRƯỜNG HỢP CÔNG TRÌNH XUỐNG CẤP; THỜI GIAN SỬ DỤNG
CỦA CÔNG TRÌNH, CÁC BỘ PHẬN, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH
(Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 30/10/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang)

1. Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, các trường hợp công trình xuống cấp.

STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
1	Màng sơn bị rêu mốc có đốm xanh hay nâu, đen.	- Sơn trên mặt rêu mốc chưa được xử lý. - Sử dụng sơn có chất lượng thấp hơn yêu cầu. - Sơn thường xuyên tiếp xúc với nước.	- Chà rửa toàn bộ bề mặt để tẩy rêu mốc bằng dung dịch tẩy, bã bột trét ngoài nhà, làm phẳng mặt. - Dùng sơn lót chống kiềm, sơn phủ chất lượng cao.
2	Màng sơn bị phân hóa	- Dùng loại sơn chất lượng kém. - Pha sơn quá loãng. - Bề mặt xử lý chưa tốt.	- Loại bỏ hết bụi phấn, chà bằng bàn chải lông cứng hoặc bàn chải kim loại nếu bề mặt là vữa tô, rửa kỹ hoặc sử dụng thiết bị chà bột.
3	Màng sơn bị nứt	- Sử dụng sơn có độ bám dính và độ bền thấp. - Sơn quá mỏng hay quá dày. - Xử lý bề mặt không tốt, hay bề mặt không sử dụng sơn lót.	Nếu chưa nứt đến bề mặt vật liệu thì sửa chữa bằng cách cạo bỏ phần sơn nứt bằng bàn chải kim loại, chà nhám, làm sạch sơn lót và sơn phủ.
4	Màng sơn bị tróc 1 lớp hoặc tróc hết	- Tường bị thấm. - Bột trét tường chất lượng kém. - Chuẩn bị bề mặt chưa tốt. - Dùng loại sơn chất lượng kém. - Thi công trong điều kiện như trời mưa, không khí lạnh.	- Chống thấm tường. - Xác định và loại trừ nguồn ẩm. Trám nơi bị hở. - Chà lớp sơn bị tróc, dùng sơn chống kiềm, sơn phủ.



STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
5	Vết nứt sơn nước	Chất khô trong liều lượng pha chế sơn quá nhiều; lớp sơn quá dày, mặt vật sơn trương nở và co ngót; độ cứng của màng sơn lớn hơn mặt vật sơn	Nếu vết nứt tương đối rộng, có thể bơm epoxy resin. Nếu do nứt dẫn đến bong lớp, phải đục bỏ lớp sơn, sau đó trên mặt vật sơn dùng matit bả bằng phẳng, sau đó sơn lại.
6	Cửa nhôm kính bị sệ cánh, gây ra tình trạng rất khó đóng hoặc mở.	- Kính và nhôm chưa được liên kết chặt bằng Silicon. - Ốc vít ri làm kết cấu cửa kính không còn được vững chắc.	- Thay mới ốc vít bên trong, định hình lại khung cửa. - Loại bỏ lớp Silicon cũ, giữ ổn định khung cửa, trét Silicon liên kết (loại tốt) giữa kính và nhôm.
7	Sênô bị thấm	Ứ đọng nước ở sênô, lỗ thoát nước bị tắc; lớp phủ chống thấm bị bong tróc, co ngót.	Làm sạch sênô, lỗ thoát nước; vệ sinh, xử lý chống thấm cục bộ hoặc toàn bộ sênô.
8	Gạch ốp tường, lát nền bị bung vỡ và không phẳng	- Thi công cầu thả, không đủ vật liệu gắn kết. - Gạch ốp lát chất lượng kém. - Kết cấu nền không được đầm kỹ trước khi lát. - Do va chạm dẫn đến nứt, vỡ trong quá trình sử dụng. - Do thiên tai, biến động địa chất trong khu vực.	- Lựa chọn chủng loại gạch ốp lát có chất lượng phù hợp với yêu cầu sử dụng công trình. - Xử lý nền và tường phẳng, sạch sẽ đảm bảo thi công đáp ứng yêu cầu kỹ thuật. - Thay những viên gạch có chất lượng và kích thước tương đương.
9	Thấm nền nhà vệ sinh	- Thấm xuyên sàn qua các ống như thoát xí, thoát sàn. - Do thấm qua chân tường.	Bóc dỡ sàn và xử lý chống thấm lại sàn.

STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
10	Nước mưa chảy ngược vào nhà qua cửa sổ	Do mặt lằng của bậu cửa sổ, mặt trên của lan can ban công ngoài cao, trong thấp, làm cho nước mưa chảy ngược vào trong nhà.	Đục bỏ lớp trát trát lại, để dốc ra phía ngoài; hoặc dùng cách tạo dốc, làm sạch mặt trát, sau đó quét lớp vữa xi măng, lại trát lớp phủ. Khi trát làm cho phía trong cao, phía ngoài thấp, tạo độ dốc ra phía ngoài.
11	Nước mưa làm bẩn mặt tường ngoài	Ở mái hiên và ban công nhà, phía dưới của mép ô văng, khi thi công chưa làm rãnh rõ nước, làm cho nước mưa chảy theo mặt tường ngoài, khiến cho mặt tường có ngân bẩn của nước mưa.	Trên kết cấu nêu trên ở trên phải làm rãnh rõ nước, đục rãnh rõ nước, đồng thời trát xử lý, hoặc phía dưới kết cấu nêu ở trên làm thành hình dáng trong cao ngoài thấp.
12	Nứt mai rùa lớp vữa trát	Cường độ xi măng thấp, tính ổn định kém; cát quá mịn, vữa trộn không đều, tỉ lệ nước xi măng quá lớn; Lớp lót khô, trước khi phủ lớp mặt chưa ướm đầm; nhiệt độ quá cao, gió thổi và nắng chiếu, không nhanh chóng tưới nước bảo dưỡng; diện tích quá lớn, không để khe phân cách, cường độ lớp lót không đủ, tải trọng thi công quá lớn.	Vì nguyên nhân gây ra nứt mai rùa phức tạp, do đó trước khi xử lý phải điều tra rõ nguyên nhân vết nứt, sau đó mới tiến hành xử lý. Nếu vết nứt nhỏ, không có hiện tượng phồng dộp và không có chất lỏng chảy qua, thì không cần xử lý. Nếu vết nứt tương đối lớn, có thể dùng vữa xi măng (vữa xi măng keo 107) bịt (hoặc chèn) để xử lý. Nếu vết nứt do thay đổi kết cấu gây nên, cần xử lý cùng với tình trạng kết cấu công trình.



STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
13	Cửa sổ ngoài thấm nước	Độ kín kém, xử lí cấu tạo không tốt, giữa xung quanh khung cửa sổ và kết cấu có khe hở; Bậu cửa sổ ngoài dốc ngược nước chảy vào, chỗ tiếp giáp khung cửa sổ và mặt trang trí bịt khe không kín.	- Bịt: bịt tất cả các đường thấm nước khung dưới. Có thể dùng keo chèn chống thấm bơm vào chỗ đầu nối góc vuông của khung bên và khung dưới của cửa sổ và chỗ cố định đỉnh ốc lộ ra ngoài. Có thể miết mạch chỗ tiếp giáp của khung cửa sổ với mặt trang trí. - Thải: thải nước đọng trong khung dưới. Có thể khoan một lỗ nhỏ khoảng 1~2mm ở cạnh bên và đầu đường ray (khoảng cách dựa theo yêu cầu để quyết định), để có nước đọng có thể thải ra ngoài qua các lỗ nhỏ. - Sửa lại, chỉnh độ dốc ra ngoài.
14	Khó mở cửa sổ	- Nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng tới kéo đẩy cửa sổ trượt là đường ray biến dạng. - Cánh cửa sổ biến dạng, hoặc khung cửa sổ biến dạng cũng làm kéo đẩy khó khăn. - Cửa sổ mở ngang cứng, chặt, chủ yếu là do bản lề cửa sổ biến dạng, bậu cửa sổ ngoài quá cao cũng ảnh hưởng tới mở cửa sổ.	- Cần làm sạch các tạp chất trong khung, để được sạch sẽ. - Thông thường cần thay đổi, nếu không cho dù sửa chữa cũng ảnh hưởng tới mỹ quan vì bề mặt hư hỏng. - Phần lớn có thể sửa chữa, cá biệt cần thay thế, sửa phẳng phần vượt quá cao.

STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
15	Chất lượng kín khít cửa sổ không tốt	- Mát băng nilong, mát băng cao su, hoặc độ dài không đủ. - Băng chèn cao su hai mép kính chọn dùng không đúng, có khe hở lớn, băng chèn nhỏ, tạo thành lòng lẻo. Có khe hở nhỏ, băng chèn rộng, kết quả là không chèn vào được. - Chất lượng vật liệu băng chèn cao không tốt, có khi chỉ dùng 1 năm đã xuất hiện nứt nghiêm trọng, mất đi tính đàn hồi ảnh hưởng độ kín. - Bơm keo chèn silicon vào quá mỏng, không có tác dụng bịt kín và chống thấm.	- Băng bịt kín nếu mát trong thi công, cần kịp thời bổ sung. - Có một số băng cao su chèn khe, dễ bị bong ra ở chỗ chuyển góc, ở chỗ chuyển góc cần bơm keo để có thể dính băng. - Nếu dùng băng cao su chèn khe, dễ làm băng tuột ra, nên dùng keo chèn silicon chèn khe, hoặc phủ một lớp keo dính trên băng cao su.
16	Thấm dột mái tôn	Mái tôn thường bị thấm dột bởi các lỗ đinh vít, vị trí nối tôn.	- Kiểm tra phát hiện ra có đinh vít nào bị hoen rỉ, cong vẹo cần tiến hành thay mới, còn đinh vít bị lỏng thì vặn chặt lại cho chắc chắn. - Lỗ nhỏ: Có thể dùng keo silicon đắp lại lỗ thủng đó. Có thể bắn một vít lạnh vào điểm đó trước khi bơm keo. Nếu như lỗ tôn không to hơn vít lạnh. - Lỗ lớn, đường rách dài: Làm sạch bề mặt tôn quanh khu vực đó. Lấy một miếng tôn khác có cả chiều dài và rộng hơn điểm rách khoảng 10cm về mỗi bên. Dùng keo dán miếng tôn đó vào vị trí bị rách, thủng.

STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
17	Trần thạch cao, trần tôn bị gãy, nứt, võng	- Nứt do gió giật, gió lùa. - Biến dạng kết cấu liên kết trần. - Do cách thi công không đúng quy trình kỹ thuật và khoảng cách giữa các khung xương không đạt tiêu chuẩn.	- Loại bỏ sơn, lớp bả, lớp băng keo khỏi vị trí cũ. dùng dao hoặc dụng cụ làm cho khu vực cần sửa chữa rộng hơn. Sử dụng Keo sữa ATM, băng keo lưới và bột xử lý mối nối, sau đó bả và sơn lại như trần cũ. - Căn chỉnh lại các liên kết của trần với kết cấu công trình.
18	Không xả được nước bồn cầu; Nước bồn cầu chảy liên tục	- Do van xả không hoạt động đúng cách hoặc bị hỏng. Thoát nước bị tắc, bị bít. Nước không tự bơm vào két do phao trong két nước hay khóa nước bị hỏng. - Do van xả bị hư hỏng hoặc không đóng kín, phao cố định không hoạt động đúng cách, hay đường ống nước bị tắc hoặc bị bể vỡ.	- Kiểm tra xem đã mở van khóa két nước chưa. Đồng thời kiểm tra cộc cấp nước có được lắp đúng vị trí không, nó có bị gãy hay hỏng không. Nước không bơm vào két thì lắp lại phao nước, đảm bảo phao nước không bị vướng vào bất cứ vật gì. - Kiểm tra lại van xả có bị kẹt không, lau chùi và vệ sinh màng bám, chất cặn làm kẹt van xả. Nếu gioăng cao su bị hỏng tiến hành thay thế gioăng cao su mới.
19	Lavabo bị rò nước	Do bị rỉ sét, nứt, oxi hóa	Khóa nguồn nước, kiểm tra chỗ bị rỉ nước. Nếu bị nứt dùng keo thông dụng để dán lại. Trường hợp không phải bị nứt nên thay vòi mới.

STT	Phân loại hư hỏng	Nguyên nhân	Phương pháp khắc phục
20	Aptomat bị nhảy liên tục	- Do nguồn điện bị quá tải. - Do cháy, chập nguồn điện. - Do aptomat bị hỏng.	- Nếu nguồn điện bị quá tải do sử dụng các thiết bị điện công suất lớn hơn công suất của aptomat khiến cho aptomat bị nhảy thì cần phải thay thế một aptomat khác có công suất bằng với công suất tiêu thụ điện của công trình. - Nếu do aptomat bị hỏng hóc thì phải thay ngay aptomat mới. - Nếu do cháy, chập nguồn điện: Kiểm tra lại thiết bị điện xem có bị hở mối nối hay chập cháy, rò rỉ, đứt dây ngầm không.
21	Sự cố chập mạch, dây điện bị rách, đứt cục bộ	- Mối nối của dây điện không đúng phương pháp. - Vỏ cách điện của dây dẫn điện bị chuột cắn.	- Các mối nối dây điện phải được thực hiện đúng phương pháp và kỹ thuật, không được lỏng lẻo và không được chạm vào nhau. - Đối với dây điện có hiện tượng vỏ bị rách, đứt vỡ cục bộ, chuột cắn... thì phải thay dây mới.
22	Ổ cắm không vào điện	- Chấu dẫn điện trong ổ cắm bị giãn, mất khả năng đàn hồi. - Do mối nối giữa dây ở ổ cắm và dây điện từ tường bị lỏng lẻo.	Ngắt nguồn điện, dùng tuốc nơ vít tháo các vít ra để kiểm tra. Tùy theo nguyên nhân để có cách xử lý phù hợp. Nếu do chấu dẫn điện bị giãn thì dùng kim nắn cho khít lại. Mối nối giữa dây ở ổ cắm và dây điện từ tường bị lỏng lẻo thì kiểm tra và xử lý lại mối nối.

2. Thời hạn sử dụng của công trình, các bộ phận, hạng mục công trình: Không nhỏ hơn 50 năm.

Phụ lục IV
QUY ĐỊNH CÁC ĐIỀU KIỆN NHẪM ĐẢM BẢO AN TOÀN LAO ĐỘNG,
VỆ SINH MÔI TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN BẢO TRÌ
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

*((Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 30/10/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang))*

1. Các biện pháp nhằm đảm bảo an toàn lao động, cụ thể: ngăn ngừa tai nạn liên quan đến rơi, ngã; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến vật bay, vật rơi; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến sập đổ kết cấu; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến máy, thiết bị sử dụng trong thi công bảo trì công trình; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến điện, hàn; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến thi công trên mặt nước, dưới mặt nước; ngăn ngừa tai nạn liên quan đến cháy, nổ; ngăn ngừa tai nạn cho cộng đồng, công trình lân cận; các biện pháp ngăn ngừa tai nạn lao động khác có liên quan.

2. Quy định về trang bị, cung cấp, quản lý và sử dụng các phương tiện bảo vệ cá nhân gồm: Mũ bảo hộ; đai, áo an toàn; phương tiện bảo vệ cho mắt, tai, mặt, tay, chân; áo phao; mặt nạ thở, phòng độc; hộp sơ cứu và các dụng cụ, phương tiện khác có liên quan trong quá trình thực hiện bảo trì công trình.

3. Quản lý sức khỏe: Bố trí sắp xếp vị trí việc làm phải phù hợp với tình hình sức khỏe của người lao động; Hạn chế bố trí người lao động bị các bệnh mãn tính làm việc tại các vị trí có yếu tố liên quan đến bệnh đang mắc.

4. Quản lý môi trường lao động: Thực hiện các biện pháp đảm bảo về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh (chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải); trong quá trình vận chuyển vật liệu, phế thải phải có biện pháp che chắn đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường.
