

Số:33/2025/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 03 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quy trình bảo trì mẫu đối với các công trình đầu tư xây dựng (cơ sở vật chất trường học, văn hóa) theo cơ chế đặc thù thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 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 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 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 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2021/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn QCVN 18:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 04/TTr-SXD ngày 06 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quy trình bảo trì mẫu đối với các công trình đầu tư xây dựng (cơ sở vật chất trường học, văn hóa) theo cơ chế đặc thù thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 14 tháng 4 năm 2025.

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

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

Lê Tấn Hồ

QUY ĐỊNH

Quy trình bảo trì mẫu đối với công trình đầu tư xây dựng (cơ sở vật chất trường học, văn hóa) theo cơ chế đặc thù thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Phú Yên

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 33/2025/QĐ-UBND

ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung liên quan của quy trình bảo trì mẫu: Đối tượng kiểm tra; phương pháp kiểm tra; tần suất kiểm tra; xác định nội dung hư hỏng; giải pháp bảo dưỡng, sửa chữa nội dung hư hỏng; điều kiện về môi trường an toàn khi thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lưu trữ hồ sơ bảo dưỡng theo danh mục loại dự án (cơ sở vật chất trường học, văn hóa) áp dụng cơ chế đặc thù trong quản lý đầu tư xây dựng đối với một số dự án thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021 -2025 trên địa bàn tỉnh Phú Yên được UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 19/5/2023.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia trong tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo cơ chế đặc thù dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ, kỹ thuật không phức tạp thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Kiểm tra hằng ngày là quá trình xem xét công trình bằng mắt hoặc bằng các phương tiện đơn giản để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp trong quá trình hằng ngày sử dụng.

2. Kiểm tra định kỳ là quá trình khảo sát công trình theo chu kỳ để phát hiện các dấu hiệu xuống cấp cần khắc phục sớm.

3. Kiểm tra đột xuất là quá trình khảo sát đánh giá công trình khi có hư hỏng đột xuất (như công trình bị hư hỏng do gió bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy...).

4. Sửa chữa định kỳ công trình là công việc sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế bộ phận công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình bị hư hỏng được thực hiện định kỳ theo quy định của quy trình bảo trì;

5. Sửa chữa đột xuất công trình là công việc sửa chữa 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.

Điều 4. Đối tượng được kiểm tra bảo dưỡng, sửa chữa

1. Tổng thể toàn bộ công trình và các cấu kiện xây dựng như: Kết cấu bê tông cốt thép (cột, dầm, sàn, lan tô, ô văng); tường xây gạch; cửa đi, cửa sổ, lan can,

vách kính; gạch lát nền; gạch ốp; mặt trên sàn mái, sảnh, sê nô; xà gồ (thép, gỗ); tôn lợp mái; trần bằng thạch cao, nhựa; hệ thống điện; hệ thống đường ống cấp, thoát nước, thiết bị vệ sinh; hệ thống chống sét; các thiết bị điện (bóng đèn, quạt, ổ cắm, công tắc), thiết bị phòng cháy chữa cháy.

2. Kiểm tra khu vực xung quanh công trình có khả năng làm ảnh hưởng đến an toàn công trình.

Điều 5. Phương pháp kiểm tra

1. Kiểm tra bằng trực quan (nhìn) kết hợp một số dụng cụ như: Thước mét; búa cao su chuyên dụng để ốp, lát gạch nền.

2. Kiểm tra bằng thiết bị chuyên dụng như: Thiết bị đo điện trở tiếp địa và các thiết bị chuyên dụng khác.

Điều 6. Tần suất kiểm tra công trình

1. Kiểm tra hằng ngày trong quá trình sử dụng: Đơn vị sử dụng kiểm tra và tổ chức thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa theo các nội dung được quy định tại Điều 8.

2. Kiểm tra định kỳ:

a) Định kỳ 03 tháng: Đơn vị sử dụng kiểm tra một số nội dung như sau: Vệ sinh đèn chiếu sáng nhằm tránh bụi bám vào làm giảm độ sáng của bóng đèn, tránh côn trùng trú ẩn làm đứt dây điện bên trong máng đèn gây chập mạch, lau chùi khô, tránh ẩm ướt; tháo bộ phận phụ kiện của lavabo, vòi rửa để lau chùi bụi bẩn, tóc, rác lâu ngày không thoát nước được; kiểm tra độ dính bám của vữa gắn kết và các liên kết giữa gạch, đá với cấu kiện ốp và tổ chức thực hiện sửa chữa nội dung hư hỏng (nếu có).

b) Định kỳ hằng năm: Đơn vị sử dụng kiểm tra liên kết kim thu sét với trụ đỡ, liên kết hệ thanh giằng với trụ đỡ, dầm; kiểm tra dây dẫn nối bộ phận thu sét và mạng nối đất có bị đứt và thuê đơn vị tư vấn hoặc chuyên gia có năng lực phù hợp đo điện trở nối đất của hệ thống chống sét đảm bảo ≤ 10 Ohm theo tiêu chuẩn TCVN 9385-2012 chống sét cho công trình xây dựng - hướng dẫn thiết kế kiểm tra và bảo trì hệ thống và tổ chức thực hiện sửa chữa nội dung hư hỏng (nếu có).

c) Định kỳ 05 năm: Đơn vị sử dụng lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực về hoạt động xây dựng kiểm tra tổng thể chi tiết toàn bộ công trình để kịp thời phát hiện những hư hỏng mà những lần kiểm tra hằng ngày, định kỳ khác chưa phát hiện được hư hỏng, từ đó đưa ra giải pháp sửa chữa cho kịp thời, phù hợp. Trong đó cần lưu ý: Bằng trực quan nếu có nghi ngờ kết cấu công trình bị nghiêng, võng, biến dạng thì thực hiện kiểm tra và đưa ra giải pháp sửa chữa cho phù hợp đảm bảo kết cấu phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định. Trường hợp vượt quá thẩm quyền đơn vị quản lý sử dụng báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp huyện để xem xét.

3. Kiểm tra đột xuất: Đơn vị sử dụng kiểm tra trước, trong và sau khi xảy ra các hiện tượng thiên nhiên bất thường như: Mưa, bão, giông lốc, sét,...: kiểm tra, vệ sinh sàn mái, sê nô đảm bảo sạch sẽ, thoát nước mưa; đối với mái tôn thì bổ sung giằng mái để đảm bảo không bị tốc mái; gia cường, chốt chặt các cửa đi, cửa sổ nếu cần thiết thì bổ sung thanh giằng cho cửa đi, cửa sổ tránh va đập làm hư hỏng khi xảy ra thiên tai; kiểm tra và gia cường hệ giằng bồn nước mái để đảm bảo an toàn; đốn hạ cành cây, cây xanh gần công trình có nguy cơ gãy đổ ảnh hưởng đến công

trình. Kết thúc đợt thiên tai kiểm tra và khắc phục ngay nội dung bị hư hỏng để công trình được ổn định, đảm bảo điều kiện làm việc bình thường.

Điều 7. Trình tự thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa công trình

1. Kiểm tra công trình, bao gồm: Kiểm tra hằng ngày, kiểm tra định kỳ, kiểm tra đột xuất;

2. Xác định nội dung hư hỏng;

3. Đề xuất giải pháp bảo dưỡng, sửa chữa (định kỳ hoặc đột xuất);

4. Triển khai thực hiện các công việc để làm cơ sở thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa (định kỳ hoặc đột xuất);

5. Lưu trữ hồ sơ bảo dưỡng, sửa chữa.

Điều 8. Xác định nội dung hư hỏng, xuống cấp các cấu kiện của công trình và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa

1. Kết cấu bê tông cốt thép (cột, dầm, sàn, lanh tô, ô văng): Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Xuất hiện vết nứt;

b) Bị ăn mòn bong tróc lớp bê tông bảo vệ;

c) Rêu mốc bám trên bề mặt ô văng;

d) Ô văng có bị đọng nước gây thấm vào tường.

2. Chỉ dẫn biện pháp thực hiện bảo dưỡng một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Tùy vào bề rộng vết nứt của bê tông để xem xét đưa ra giải pháp bảo dưỡng cho phù hợp; nếu vết nứt ảnh hưởng đến khả năng chịu lực của công trình thì cần người có chuyên môn để đưa ra giải pháp cho phù hợp. Trường hợp vết nứt do co ngót bê tông thì sau một thời gian vết nứt ổn định, không phát triển nữa thì có thể sử dụng giải pháp bơm tiêm keo epoxy áp lực vào khe nứt và hoàn thiện lại bề mặt bê tông cho thẩm mỹ. Trường hợp xét thấy vết nứt ảnh hưởng đến an toàn công trình thì báo cơ quan chuyên môn của huyện để xem xét hướng dẫn, đưa ra giải pháp cho đúng chuyên môn về xây dựng. Đơn vị sử dụng theo dõi sự phát triển của vết nứt;

b) Đục bỏ lớp bê tông bảo vệ bị ăn mòn; vệ sinh bề mặt bê tông, chà nhám lớp cốt thép bị rỉ; trám lại bằng vữa xi măng Mác 75; hoàn thiện lại bề mặt bê tông cho đảm bảo mỹ quan;

c) Cạo bỏ lớp rêu mốc bám trên bề mặt ô văng; trường hợp rêu mốc gây tổn hại đến láng xi măng thì vệ sinh, chà sạch mặt trên ô văng sau đó quét hồ dầu xi măng để bảo vệ;

d) Vệ sinh sạch sẽ bề mặt trên ô văng; láng vữa Mác 75 tạo độ dốc thoát nước tối thiểu 1% ra phía ngoài tường.

3. Tường xây gạch: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng, như:

a) Dính bụi, bẩn, màng nhện;

b) Xuất hiện vết nứt;

c) Bị phồng rộp, bong tróc lớp vữa trát;

d) Bị thấm gây ra rêu mốc bám trên mảng tường.

4. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 3 Điều này:

a) Lau bụi, bẩn, màng nhện;

b) Xem xét đánh giá vết nứt do co ngót lớp vữa trát thì đục mở rộng vết nứt đủ để dụng cụ thực hiện, vệ sinh sạch sẽ, quét 01 lớp hồ dầu xi măng nhằm tăng khả năng dính bám với gạch, trát lại lớp vữa trát Mác 75 sau đó hoàn thiện lại bề mặt tường cho thẩm mỹ cho đồng bộ với mảng tường. Trường hợp vết nứt từ mạch vữa xây gạch do lún móng đỡ tường hoặc do chuyển vị thì cần phải có người có chuyên môn về xây dựng để xem xét đưa ra giải pháp sửa chữa cho phù hợp;

c) Đục bỏ toàn bộ lớp vữa trát bị phồng rộp, bong tróc rộng ra mỗi bên 10 cm, vệ sinh sạch sẽ, quét 01 lớp hồ dầu xi măng nhằm tăng khả năng dính bám với gạch, trát lại lớp vữa trát Mác 75 sau đó hoàn thiện lại bề mặt tường cho thẩm mỹ cho đồng bộ với mảng tường;

d) Tìm hiểu nguyên nhân, vị trí gây ra thấm tường để xử lý nguồn gốc gây ra thấm; cạo bỏ phần sơn bị hoen ố, rêu mốc, mở rộng ra 2 bên một khoảng đủ thao tác của dụng cụ, vệ sinh sạch sẽ sơn lại mảng tường cho thẩm mỹ đồng bộ với khu vực tường xung quanh.

5. Cửa (đi, sổ), lan can, vách kính: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Kính bị nứt, vỡ;

b) Ron cao su bị hư hỏng gây thấm nước;

c) Mối mọt (trường hợp cửa, lan can bằng gỗ);

d) Khung cửa (sổ, đi), cánh cửa (sổ, đi), lan can lớp sơn bị bong tróc (trường hợp cửa, lan can bằng thép);

đ) Bản lề, chốt, khóa có bị hư hỏng;

e) Kiểm tra cửa có gặp khó khăn khi đóng, mở;

6. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 5 Điều này:

a) Thay thế tấm kính bị nứt, vỡ; những vết rạn nứt nhỏ cần có biện pháp khắc phục ngay như dán keo dính lại, tránh đóng cửa mạnh làm vỡ kính;

b) Thay thế ron cao su bị hư hỏng;

c) Thay thế các thanh gỗ bị mối mọt xâm nhập gây hư hỏng nặng;

d) Cạo bỏ lớp sơn bị bong tróc, chà lớp ri sét, vệ sinh sạch sẽ, sơn lại cho đảm bảo mỹ quan;

đ) Thay mới bản lề, chốt, khóa bị hư hỏng; bôi dầu, mỡ vào bản lề;

e) Tìm hiểu nguyên nhân gây khó khăn khi đóng mở để đưa ra giải pháp xử lý cho kịp thời.

7. Gạch lát nền: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Rạn nứt, vỡ, phồng rộp;

b) Lún nền tầng trệt;

c) Các đường joint có bị lõm xuống gây đọng nước, bụi, tạo thành nấm mốc.

8. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 7 Điều này:

a) Thay thế những vị trí nền gạch bị nứt, lún, vỡ, phồng rộp, dùng loại gạch có kích cỡ, màu sắc giống hoặc tương đồng với màu của gạch bị vỡ để đảm bảo thẩm mỹ.

b) Phá bỏ diện tích gạch bị lún, mở rộng ra mỗi bên rộng sao cho đảm bảo phần diện tích mở rộng thêm có nền ổn định, cứng; đầm chặt nền bị sụt lún bằng vật liệu tôn nền như đất, cát; bổ sung thêm lớp bê tông lót nền cho đến cao độ lát nền; lát lại nền gạch bằng phẳng đảm bảo độ thoát nước với mặt bằng khu vực xung quanh.

c) Vệ sinh, cạo bỏ nấm mốc, miết mạch lại đường ron bằng xi măng cho bằng phẳng với nền nhà.

9. Gạch ốp: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Dính bụi, bẩn, màng nhện;
- b) Bong, tróc, vỡ một số viên gạch.

10. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng, xuống cấp quy định tại khoản 9 Điều này:

- a) Lau bụi, bẩn, màng nhện;
- b) Phá bỏ một số viên gạch bị bong, tróc, vỡ; đục bỏ lớp vữa ốp còn dính trên bề mặt tường tạo bằng phẳng mảng tường; vệ sinh sạch sẽ; ốp lại gạch cho đảm bảo mỹ quan, phù hợp với kích thước màu sắc gạch hiện trạng.

11. Mặt trên sàn mái, sảnh, sân nô: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Nứt sàn do co giãn nhiệt;
- b) Có chứa lá cây khô, cây dại mọc trên mái;
- c) Bị đọng nước gây thấm nước;
- d) Bong tróc lớp bê tông bảo vệ gây ra rỉ sét cốt thép;
- đ) Ống thoát nước ngang bị rong rêu, rác che lấp không thoát nước mưa được;
- e) Tại vị trí tiếp giáp giữa ống nhựa thoát nước với bê tông sàn có hiện tượng bong tróc, mất khả năng dính bám gây ra hiện tượng thấm.

12. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 11 Điều này:

- a) Người có chuyên môn xem xét đánh giá đề xuất sửa chữa cho phù hợp;
- b) Quét dọn rác, nhổ bỏ cây dại, vệ sinh sạch sẽ;
- c) Cạo bỏ lớp rong rêu, chà sạch; quét lớp hồ dầu xi măng hoặc lớp chống thấm chuyên dùng; trát vữa xi măng Mác 75 tạo dốc;
- d) Phá bỏ lớp bê tông bảo vệ bị bong tróc, cạo rỉ cốt thép; trát lớp mỏng vữa trát xi măng Mác 75 đủ để tạo mặt bằng phẳng; quét 03 lớp chống thấm; trát vữa xi măng Mác 75 để bảo vệ cốt thép và tạo độ dốc thoát nước;
- đ) Dọn rác bị che lấp, dùng dụng cụ cây thép tròn để thông đường ống ngang;
- e) Phá bỏ phần vữa lâu ngày mất khả năng kết dính xung quanh ống thoát nước; vệ sinh sạch sẽ; quét 03 lớp chống thấm quanh ống; trát lại vữa xi măng Mác 75 tạo dốc thoát nước.

13. Xà gồ (thép, gỗ): Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Rỉ sét (đối với thép), mối mọt (đối với gỗ);
- b) Cong vênh gây ra võng mái;
- c) Liên kết giữa xà gồ với dầm xiên có còn chắc chắn;
- d) Tại vị trí xà gồ với tường có bị rỉ sét (đối với thép), mục (đối với gỗ);

14. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 13 Điều này:

a) Cạo bỏ lớp sơn bị rỉ sét, vệ sinh sạch sẽ, sơn lại 03 nước bằng sơn dầu chống rỉ để bảo vệ; thay thế thanh bị mối mọt;

b) Thay thế thanh xà gồ bị võng gây võng mái, thanh xà gồ thay thế đủ khả năng chịu lực để không xảy ra tiếp tục bị võng sau khi thay thế;

c) Tăng khả năng liên kết độ cứng giữa xà gồ với dầm xiên bằng cách hàn mối nối bổ sung hoặc bằng dây buộc sao cho đảm bảo chắc chắn;

d) Nếu phần rỉ sét tổn hại ít đến khả năng chịu lực của xà gồ thì cạo bỏ lớp rỉ sét, vệ sinh sạch sẽ và sơn lại 03 lớp sơn dầu chống rỉ. Xà gồ mục do thấm nước từ bên ngoài mảng tường thì xử lý triệt để từ bên ngoài mảng tường bằng cách đóng diềm bằng tôn dọc theo các thanh xà gồ hoặc cắt bỏ đoạn xà gồ bị mục để thay thế bằng mối nối chông đảm bảo đủ khả năng chịu lực.

15. Tôn lợp mái: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Rỉ sét, gây chảy nước xuống sàn mái; đặc biệt lưu ý tại vị trí tiếp giáp giữa tôn với tường thu hồi có bị rỉ sét;

b) Liên kết chông ghép mí giữa các tấm tôn có còn gắn khít;

c) Liên kết đỉnh, vít giữa tôn với xà gồ có còn chắc chắn;

d) Vị trí liên kết đỉnh, vít tôn với xà gồ ở vị trí trên đỉnh sóng tấm tôn hay dưới đỉnh sóng tấm tôn.

16. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 15 Điều này:

a) Thay thế cục bộ một số ít tấm tôn bị rỉ sét;

b) Canh chỉnh lại các mối nối chông giữa các tấm tôn không còn gắn khít; trường hợp tấm tôn bị cong vênh thì thay thế tấm cong vênh;

c) Tháo bỏ đỉnh, vít không còn chắc chắn và thay mới lại tại vị trí đó đồng thời bổ sung đỉnh vít cho thêm chắc chắn;

d) Xử lý bơn silicon vào các đỉnh vít ở vị trí dưới đỉnh sóng tấm tôn, đồng thời dán lớp keo chuyên dụng bao quanh đỉnh vít đó để chống thấm.

17. Trần bằng thạch cao, nhựa: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Tấm thạch cao bị hoen ố, rêu mốc do thấm nước từ mái;

b) Dính bám bụi, mạng nhện;

c) Nứt, vỡ các tấm thạch cao, tấm nhựa bị cong vênh;

d) Khung đóng trần bị mất liên kết gây ra hiện tượng võng;

đ) Các thanh ti, hệ khung đóng trần có bị rỉ sét.

18. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 17 Điều này:

a) Thay thế tấm thạch cao bị rêu mốc hư hỏng;

b) Dùng dụng cụ chuyên dụng quét bụi, mạng nhện;

c) Thay thế các tấm thạch cao bị nứt, vỡ, tấm nhựa bị cong vênh;

d) Sửa chữa vị trí liên kết không còn chắc chắn và bổ sung các ti đứng để trần không bị võng sau khi sửa chữa.

đ) Cạo bỏ lớp rỉ sét, sơn lại bằng sơn dầu chống rỉ hoặc thay thế thanh ti cho đảm bảo an toàn khả năng chịu lực.

19. Hệ thống điện: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Hệ thống dây dẫn điện ngoài nhà có bị vướng cây xanh;
- b) Tủ điện có đảm bảo các điều kiện hoạt động ổn định tránh ẩm ướt, các loại côn trùng chui vào gây chập điện;
- c) Ổ cắm điện có bị côn trùng vào làm tổ gây chập điện;
- d) Kiểm tra mối nối liên kết giữa quạt trần với dầm, sàn có còn ổn định, chắc chắn, thanh treo quạt trần có bị rung lắc mạnh.

20. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 19 Điều này:

- a) Dọn vệ sinh, chặt bỏ các ngọn, cành cây bị vướng dây điện sao cho đảm bảo an toàn điện;
- b) Tìm nguyên nhân và xử lý chống thấm cho tủ điện sao cho đảm bảo tủ điện luôn khô ráo; dọn vệ sinh, phá bỏ các tổ côn trùng làm tổ trong tủ điện và ổ cắm;
- c) Bổ sung đinh, vít để ổn định thanh treo quạt trần.

21. Hệ thống đường ống cấp, thoát nước, thiết bị vệ sinh: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Có bị rỉ nước tại vị trí mối nối các vòi xả, van;
- b) Kiểm tra nút xả nước, ống cấp, thoát nước để tránh nghẹt đường ống của thiết bị lavabo, tiểu, xí;
- c) Bể rút có đảm bảo rút nước tốt (tự thấm vào đất);
- d) Đường ống thoát nước mưa có bị tắc nghẽn.

22. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 21 Điều này:

- a) Vệ sinh lau chùi xí bằng sử dụng chai thuốc tẩy rửa diệt khuẩn;
- b) Thay van, vòi xả; trường hợp rỉ nước do ron cao su bị mài mòn thì thay mới ron cao su;
- c) Phải có người chuyên môn xem xét đánh giá đề xuất sửa chữa hàm rút cho phù hợp;
- d) Dùng thiết bị dây rút thông tắc đường ống để thông tắc hoặc đường ống thoát nước mưa bị vỡ thì thay mới đường ống.

23. Hệ thống chống sét: Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

- a) Liên kết giữa kim thu sét với trụ đỡ có còn chắc chắn, kiểm tra các mối nối liên kết giữa trụ đỡ kim thu sét với kết cấu mái;
- b) Kiểm tra hệ thanh giằng có còn ổn định, dây có còn căng để đảm bảo ổn định;
- c) Dây dẫn sét (dây tiếp địa) có bị ăn mòn, rỉ sét;
- d) Hàng năm đo điện trở nối đất đạt yêu cầu theo thiết kế ≤ 10 Ohm.

24. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 23 Điều này:

- a) Cạo bỏ rỉ sét, hàn mối nối liên kết, nếu các vật tư bị rỉ sét nặng thì thay mới và hàn lại để đảm bảo chắc chắn; canh chỉnh lại hệ thanh giằng, có thể bổ sung thêm hệ thanh giằng để ổn định trụ đỡ kim thu sét.
- b) Canh chỉnh lại hệ thanh giằng cho ổn định, cho căng thanh giằng, trường hợp thanh giằng không còn sử dụng được thì thay mới thanh giằng để đảm bảo ổn định trụ đỡ kim thu sét.

c) Dây dẫn sét bị ăn mòn, rỉ sét không đảm bảo thoát sét thì thay mới.

d) Đơn vị có chuyên môn đo điện trở nối đất, nếu không đạt yêu cầu thì cần có người chuyên môn để xem xét đưa ra giải pháp sửa chữa cho phù hợp.

25. Các thiết bị điện (bóng đèn, ổ cắm, công tắc bóng đèn): Kiểm tra để xác định một số nội dung hư hỏng như:

a) Kiểm tra bóng đèn có xảy ra hiện tượng bóng đèn không sáng hoặc sáng nhấp nháy.

b) Kiểm tra các ổ cắm có bị côn trùng chui vào gây chập điện, khi cắm phích cắm vào ổ cắm có hiện tượng liên kết giữa ổ cắm và chân phích cắm bị lỏng hoặc bị nóng phích cắm;

c) Kiểm tra công tắc bóng đèn đảm bảo hoạt động bình thường (bật là sáng bóng đèn) hoặc công tắc có bị lỏng.

26. Chỉ dẫn biện pháp bảo dưỡng, sửa chữa một số nội dung hư hỏng quy định tại khoản 25 Điều này:

a) Thay thế ngay những bóng đèn bị cháy hoặc nhấp nháy;

b) Ngắt kết nối điện với ổ cắm và thay thế bằng ổ cắm mới;

c) Thay thế công tắc mới.

Điều 9. Thời gian sử dụng công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình; thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ thiết bị lắp đặt vào công trình

1. Thời gian sử dụng công trình theo thiết kế của công trình được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng có liên quan, nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.

2. Thời gian sử dụng thiết bị lắp đặt vào công trình: Theo thời gian của đơn vị sản xuất.

3. Thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ thiết bị lắp đặt vào công trình: Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình bảo dưỡng, sửa chữa hoặc thay thế các thiết bị lắp đặt vào công trình tùy theo niên hạn sử dụng của thiết bị, các hư hỏng được phát hiện trong quá trình kiểm tra.

Điều 10. Hồ sơ lưu trữ bảo dưỡng, sửa chữa công trình xây dựng

1. Hồ sơ lưu gồm có: Kết quả khảo sát, phân tích đánh giá, thuyết minh giải pháp sửa chữa hoặc gia cường, nhật ký thi công, các biên bản kiểm tra, các bản vẽ và các tài liệu khác có liên quan.

2. Chủ sử dụng lưu trữ hồ sơ bảo dưỡng, sửa chữa được lưu cùng với hồ sơ của các đợt kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa trước.

Điều 11. Điều kiện nhằm bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện bảo trì

1. Đơn vị thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa triển khai thực hiện:

a) Có biện pháp phòng ngừa nguy cơ cháy, nổ; kiểm soát an toàn đối với các vùng nguy hiểm có thể có vật rơi; mất an toàn điện tại khu vực đang thi công, lắp đặt điện hoặc đang sử dụng các thiết bị điện.

b) Thực hiện thu gom nước thải, chất thải rắn trên công trường và xử lý nước thải, vận chuyển chất thải rắn ra khỏi công trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Đơn vị quản lý sử dụng: Kiểm tra đơn vị thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa triển khai thực hiện quy định tại khoản 1, Điều 11.

Điều 12. Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình

1. Đơn vị quản lý sử dụng đúng công năng của công trình, vệ sinh nền nhà sạch sẽ, quét màng nhện, lau chùi cửa đi, cửa sổ, vách kính bằng các dụng cụ chuyên dụng; dọn rác sàn mái, sê nô, thông các ống thoát nước ngang; không kéo lê các vật nhọn dụng cụ trực tiếp trên bề mặt gạch lát, tránh để mặt lát tiếp xúc với chất ăn mòn như axit, kiềm và muối sẽ gây hư hỏng bề mặt làm mất thẩm mỹ chung.

2. Trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng phải lập và thực hiện biện pháp đảm bảo an toàn và các biện pháp cần thiết khác để bảo vệ cho người làm việc tại khu vực bảo trì và người ở khu vực lân cận.

3. Tổ chức bảo dưỡng, sửa chữa các nội dung hư hỏng phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Sở Dân tộc và Tôn giáo có trách nhiệm thông tin, tuyên truyền, phổ biến Quyết định này cho đồng bào dân tộc thiểu số tại khu vực triển khai thực hiện dự án biết, thực hiện chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Phổ biến Quyết định này đến Ủy ban nhân dân cấp xã.

b) Kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tổ chức triển khai thực hiện, phổ biến Quyết định này đến Ban quản lý xã, Ban phát triển thôn biết, thông tin đến người dân sinh sống tại khu vực triển khai thực hiện dự án biết, thực hiện chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước;

b) Chỉ đạo Ban quản lý xã lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng;

c) Kiểm tra Ban quản lý xã thực hiện Quyết định này;

d) Hằng năm, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố về tình hình thực hiện việc giao cho thôn quản lý, vận hành và bảo trì công trình trên địa bàn xã.

5. Ban quản lý xã:

a) Xây dựng Kế hoạch bảo trì công trình trên cơ sở quy trình bảo trì mẫu được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo Quyết định này;

c) Tổ chức thực hiện bảo dưỡng công trình theo Kế hoạch bảo trì;

b) Lập, lưu trữ hồ sơ liên quan đến công tác bảo trì công trình;

d) Hằng năm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã tình hình bảo trì công trình được giao.

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung khác có liên quan không được quy định trong Quy định này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trường hợp các văn bản được viện dẫn để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy định của văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải

quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.