



**PHỤ LỤC QUY TRÌNH BẢO TRÌ MẪU ĐỂ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ BẢO
TRÌ CÔNG TRÌNH ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO CƠ CHẾ TỔ CHỨC
THỰC HIỆN DỰ ÁN QUY MÔ NHỎ, TÍNH CHẤT KỸ THUẬT ĐƠN GIẢN,
CÓ SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI DÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÂM ĐỒNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 76/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

**PHỤ LỤC I:
QUY TRÌNH BẢO TRÌ MẪU CHO CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**

**PHẦN I
CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;
- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;
- Nghị định số 358/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia;
- Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư số 16/2021/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng;
- Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng;
- Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng Ban hành quy định áp dụng thiết kế sẵn có; danh mục loại dự án đặc thù theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 358/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

**PHẦN II
NỘI DUNG QUY TRÌNH BẢO TRÌ MẪU**

I. Thông tin chung về công trình

1. Tên công trình:
2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp ...

3. Địa điểm xây dựng: Xã/phường/đặc khu
4. Đơn vị quản lý, sử dụng: Cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân được cấp thẩm quyền giao quản lý, khai thác, sử dụng công trình.
5. Diện tích xây dựng:
6. Thời hạn sử dụng:
7. Thời điểm thi công hoàn thành: Ngày.....tháng.....năm.....
8. Thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng: Ngày.....tháng.....năm.....

II. Đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình

1. Việc kiểm tra thường xuyên, định kỳ nhằm kịp thời phát hiện các dấu hiệu hư hỏng, xuống cấp để có biện pháp xử lý an toàn, công tác kiểm tra được chuẩn hóa dưới dạng biểu mẫu để tổ chức cơ sở, cộng đồng dân cư và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện, cụ thể theo Bảng chỉ dẫn sau:

Bảng 1: Chỉ dẫn kiểm tra công trình

STT	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Thường xuyên	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 các 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.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
2	Cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính; Vách nhà vệ sinh;...	Quan sát bằng mắt, lưu ý trong quá trình sử dụng: - Kiểm tra khung, cánh cửa; các tấm pano, lamri, các tấm kính. - Kiểm tra bản lề hoặc liên kết của cánh cửa với khuôn cửa; khuôn cửa với tường, với kết cấu công trình. - Kiểm tra các tay nắm, chốt, khóa cửa. - Kiểm tra rãnh trượt cửa sổ lùa.	Trong quá trình sử dụng	

STT	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Thường xuyên	Định kỳ
3	Trần trong phòng, khu vực sảnh, hành lang	Quan sát bằng mắt, thước (nếu cần): - Kiểm tra có bị nứt, bị gãy. - Kiểm tra màu sắc trần bị ố, thấm hay bụi bẩn. - Kiểm tra phía mặt dưới sàn bê tông có sự bong tróc lớp bảo vệ, rỉ sét cốt thép.		Hằng năm
4	Sàn nhà	Quan sát bằng mắt, gõ, dùng thước dài (nếu cần): - Kiểm tra gạch lát sàn có còn bằng phẳng; có bị nứt vỡ, bọt, bong, bậc. - Kiểm tra bề mặt, mạch ron các viên gạch lát xem còn sử dụng được không, có bị hư hỏng tạo thành các vị trí sắc, nhọn. - Kiểm tra bậc cấp có bị sụt lún.	Trong quá trình sử dụng	Hằng năm
5	Gạch ốp WC	- Kiểm tra mạch vữa giữa các viên gạch, kiểm tra xem các viên gạch ốp có bị nứt nẻ hoặc bị bong, bị rơi. - Kiểm tra bề mặt có bị hư hỏng tạo thành các vị trí sắc, nhọn.	Trong quá trình sử dụng	Hằng năm
6	Mái công trình, sân bê tông	Quan sát bằng mắt: - Kiểm tra hệ xà gồ thép có bị rỉ sét, ăn mòn, mái tôn có bị rỉ sét, mái ngói có bị bể, thùng xuyên sáng. - Kiểm tra thấm mái, sân bê tông; 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 rãnh thu xem có hiện tượng nứt, nghẹt đường ống.		Trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai
7	Ram dốc cho người khuyết tật	- Quan sát bằng mắt, dùng thước (khi cần thiết) kiểm tra bề mặt, các vị trí lún, nứt, các lớp tạo nhám. - Kiểm tra mức độ chắc chắn của hệ lan can, tay vịn inox.	Trong quá trình sử dụng	Hằng năm
8	Các kết	Quan sát bằng mắt thường, thước		Theo

STT	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Thường xuyên	Định kỳ
	cầu bê tông cốt thép	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.		thời gian bảo trì định kỳ
9	Hệ thống điện; hệ thống mạng	Quan sát bằng mắt, sử dụng thử về tình trạng làm việc, các liên kết.	Trong quá trình sử dụng; khi xảy ra sự cố gây mất điện, chập điện hoặc rò rỉ điện	Hàng năm
10	Hệ thống chống sét	- Quan sát bằng mắt, sử dụng các thiết bị đo kiểm tra về tình trạng làm việc, các liên kết, hệ thống nối đất. - Kiểm tra các liên kết có bị ăn mòn.		Hàng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai
11	Hệ thống cấp, thoát nước; các thiết bị dùng nước, hệ thống bơm, bồn nước mái	Kiểm tra tình trạng rò rỉ, độ bền chắc của các phụ kiện; các liên kết; tình trạng vận hành của các thiết bị.	Trong quá trình sử dụng; khi lượng nước sinh hoạt tăng bất thường hoặc bị đọng nước, thấm, dột	Hàng năm
12	Bình chữa cháy	- Kiểm tra tình trạng rò rỉ, chốt an toàn. - Kiểm tra bề mặt có bị rỉ sét hay không. - Kiểm tra đồng hồ đo lượng chất chữa cháy có còn đủ hay không.	Trong quá trình sử dụng	Hàng năm
13	Sân bóng đá, sân bóng chuyền	Quan sát bằng mắt, lưu ý trong quá trình sử dụng: - Kiểm tra mặt phẳng sân, và độ dốc thoát nước mưa trên mặt sân. - Kiểm tra khung sắt và lưới bọc	Trong quá trình sử dụng hoặc bị đọng nước, khó thoát nước trên sân	

STT	Đối tượng	Phương pháp kiểm tra	Tần suất kiểm tra	
			Thường xuyên	Định kỳ
		khung thành, lưới thi đấu.		

Các đối tượng vật liệu, thiết bị khác có thể được xem xét bổ sung vào quá trình kiểm tra nhằm đảm bảo tất cả các vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình được xem xét bảo trì theo đúng quy định.

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.

III. Nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình

Căn cứ kết quả kiểm tra thường xuyên và định kỳ, Tổ chức cơ sở, Cộng đồng dân cư/người hưởng lợi trực tiếp tiến hành công tác bảo dưỡng, chăm sóc công trình theo các chỉ dẫn kỹ thuật cơ bản tại Bảng dưới đây:

Bảng 2: Chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình và thiết bị

STT	Tên hạng mục	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
1	Tường trong nhà, ngoài nhà	Hàng năm	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đột xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- 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 Bảng 3.	Khi các biểu hiện bong tróc, nứt nẻ, lem ố, bẩn bám đạt tỷ lệ từ 80% diện tích sơn trở lên, tiến hành sơn lại toàn bộ.
2	Cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính; vách	3 tháng	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối	- Dùng chất làm sạch, cây lau (hoặc cây lau chuyên dùng và giẻ mềm, lau sạch bụi và các vết bẩn bám trên	- 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

STT	Tên hạng mục	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
	nhà vệ sinh;...		với các lần tiếp theo. - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	bề mặt và khung. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3.	Silicone. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3.
3	Mái nhà	Trước mùa mưa	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Dùng keo Silicone hoặc chất chuyên dụng trám trét lại các vị trí có dấu hiệu cong vênh, hư đột. - Vệ sinh toàn bộ bề mặt sân nô mái. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3	- Chống thấm lại toàn bộ seno mái và gia cố lại các vị trí có dấu hiệu cong vênh, hư đột bằng keo Silicone hoặc chất chuyên dụng. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3
4	Sàn nhà	Hàng ngày (hoặc hàng tuần) tùy theo điều kiện sử dụng	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Quét bụi, làm sạch bề mặt. - Thay thế các viên gạch lát đã hư hỏng đơn lẻ	- 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 Bảng 3 - Đối với nền sàn nhà tầng trệt, tiến hành quan trắc lún để xác định giải pháp xử lý, thay thế phù hợp.
5	Kết cấu bê tông	Hàng năm	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì	Khi kết cấu cột, dầm sàn của công trình xuất hiện các vết nứt, bong tróc	Khi có dấu hiệu bong tróc lớp bảo vệ, nứt nẻ bê tông, tiến hành kiểm

STT	Tên hạng mục	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
			lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	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 định công trình, xác định nguyên nhân để có giải pháp sửa	định kết cấu 5 năm/lần (không dùng phương pháp khoan lấy mẫu) trong suốt quá trình khai thác sử dụng.
6	Kết cấu mái	Hằng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Sơn trám vá các vị trí bị bong rộp, rỉ sét (đòn tay, vì kèo). - Kiểm tra các vị trí liên kết. - Xử lý mối mọt (nếu có).	- Sơn lại toàn bộ kết cấu mái bằng thép (đòn tay, vì kèo). - Siết lại toàn bộ bu lông, kiểm tra, hàn gia cường các vị trí bị rỉ sét. - Thay thế các kết cấu gỗ bị mối mọt, mục (nếu có).
7	Hệ thống chống sét	Hằng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai	- Theo quy định của thiết bị - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Kiểm tra, gia cường các kết cấu bị giảm yếu (nếu có). - Kiểm tra điện trở chống sét.	Thay thế các bộ phận bị hư hỏng, lắp đặt lại chắc chắn.
8	Bồn nước	Hằng năm trước khi mùa mưa	- Theo quy định của thiết bị - Đợt xuất: khi kiểm tra	Dọn vệ sinh trong bồn, kiểm tra khắc phục rò rỉ, thay thế phao đóng ngắt	Thay thế bồn khi hư hỏng không còn sử dụng được.

STT	Tên hạng mục	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
		hoặc có thông tin về thiên tai	công trình thấy có hư hỏng.		
9	Bình chữa cháy	Hàng năm hoặc sau khi đã sử dụng	- Theo quy định của thiết bị - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	Vệ sinh, tẩy rỉ vị trí đóng mở; thay thế các bình hư hỏng; Nạp chất chữa cháy.	Thay thế toàn bộ bình chữa cháy theo thời gian quy định của thiết bị.
10	Hệ thống điện, mạng	Trong quá trình sử dụng; khi xảy ra sự cố gây mất điện, chập điện hoặc rò rỉ điện	- Theo quy định của thiết bị - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	Thay thế 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	- 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.
11	Máy lạnh (nếu có)	03 -06 tháng/lần hoặc khi có sự cố	- Theo quy định của thiết bị - Đợt xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Vệ sinh máy lạnh, làm sạch hệ thống lọc khí, đem lại luồng không khí trong lành. - Khi máy lạnh hư hỏng, thợ điện lạnh tiến hành sửa chữa thay mới các linh kiện cũ.	Máy lạnh sử dụng đến hạn theo khuyến cáo của nhà sản xuất thì nên kiểm tra, thay thế máy mới (nếu cần thiết).

STT	Tên hạng mục	Chu kỳ		Mô tả công việc	
		Bảo dưỡng	Bảo trì	Bảo dưỡng	Sửa chữa định kỳ
12	Hệ thống cấp, thoát nước; các thiết bị dùng nước, hệ thống bơm, bồn nước mái	Hàng năm hoặc khi có sự cố	- Theo quy định của thiết bị - Đột xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Kiểm tra, xử lý rò rỉ nước; các phao đóng ngắt thiết bị nước (xí, bồn nước). - Sử dụng hóa chất định kỳ để chống nghẹt đường ống nước, bồn cầu, chậu rửa chén, bồn rửa mặt, phễu thu sàn. - Khi có sự cố hư hỏng rò rỉ nước, tiến hành thay mới các thiết bị liên quan.	- Định kỳ thay thế các phao đóng ngắt thiết bị nước (xí, bồn nước, rơ le, phao cơ, phao điện). - Thay thế bộ phận hoặc toàn bộ hệ thống đường ống khi xuống cấp.
13	Sân bóng đá, sân bóng chuyền	Hàng năm trước mùa mưa hoặc trong quá trình sử dụng	- Định kỳ: không quá 10 năm đối với bảo trì lần đầu, 05 năm đối với các lần tiếp theo. - Đột xuất: khi kiểm tra công trình thấy có hư hỏng.	- Kiểm tra độ lún, phẳng và độ dốc thoát nước của sân. - Kiểm tra màu sắc của sơn còn đảm bảo sử dụng được; có bị bong tróc hoặc bị rêu, mốc.	- Thực hiện sửa chữa khi có dấu hiệu sụt, lún, gồ ghề, đọng nước cục bộ không đảm bảo độ dốc thoát nước. - Thực hiện sơn lại hoặc thay thế khung sắt, lưới khung thành và lưới thi đấu khi hư hỏng không còn sử dụng được.

IV. Thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ các thiết bị lắp đặt vào công trình

1. Thời điểm thay thế thiết bị lắp đặt vào công trình theo khuyến cáo của nhà sản xuất (nếu có) hoặc khi thiết bị không còn khả năng hoạt động ổn định, có nguy cơ mất an toàn.

2. Chỉ dẫn thực hiện:

a) Đối với thiết bị điện: Thay thế ngay khi có dấu hiệu chập cháy hoặc hư hỏng;

b) Thiết bị vệ sinh, vòi nước: Thay thế sau từ 5 năm đến 10 năm sử dụng hoặc khi bị rò rỉ, hư hỏng không thể sửa chữa.

c) Máy bơm nước (nếu có): Kiểm tra định kỳ 02 năm/lần để bảo dưỡng hoặc thay thế phụ kiện.

V. Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp

1. Nguyên tắc chung trong công tác sửa chữa:

a) Phương pháp sửa chữa quy định tại Mục này chỉ áp dụng đối với các hư hỏng thông thường, sự cố nhỏ nằm trong khả năng tự khắc phục của Tổ chức cơ sở, Tổ thợ cộng đồng và người dân.

b) Phải ưu tiên sử dụng các loại vật liệu tại chỗ, vật liệu có tính năng kỹ thuật tương đương với vật liệu ban đầu của công trình.

c) Trường hợp vượt quá khả năng xử lý: Đối với các sự cố đe dọa an toàn kết cấu (sụt lún công trình; nứt vỡ kết cấu bê tông cốt thép...), cộng đồng dân cư không được tự ý xử lý mà phải rào chắn, cấm biên cảnh báo và báo cáo ngay cho Ủy ban nhân dân cấp xã/phường/đặc khu để lập phương án khắc phục chuyên sâu bằng nguồn vốn ngân sách.

2. Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng thông thường của công trình, xử lý trường hợp công trình xuống cấp:

Tổ chức cơ sở và cộng đồng dân cư tham khảo thực hiện các biện pháp sửa chữa nhỏ theo Bảng chỉ dẫn sau:

Bảng 3. Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng thông thường

STT	Phân loại hư hỏng	Phương pháp khắc phục
1	Màng sơn bị rêu mốc có đốm xanh hay nâu, đen	- 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. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
2	Màng sơn bị phân hóa	- 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. - Dùng sơn lót chống kiềm, sơn phủ chất lượng cao. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
3	Màng sơn bị nứt	- 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.

		- Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
4	Màng sơn không mịn do có các lỗ bọt	- Bóc bỏ các chỗ sơn bị nổi bong bóng, lỗ bọt, sơn lại bằng sơn tương đương hoặc cao cấp hơn. - Khi sơn (sơn lót và sơn phủ), tránh lẫn sơn thừa hay sử dụng sơn quá hạn sử dụng. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
5	Màng sơn bị tróc 01 lớp hoặc tróc hết	- 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. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
6	Màng sơn bị muối hóa	- Nếu do hơi ẩm gây ra, loại trừ nguồn ẩm bằng cách sửa mái, vệ sinh, máng xối và các ống dẫn, bịt các lỗ nứt trong tường bằng chất chống thấm. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
7	Vết nứt sơn nước	- 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. - Quá trình pha chế phải theo yêu cầu của nhà sản xuất. Bề mặt tường phải đảm bảo độ ẩm theo tiêu chuẩn.
8	Cửa nhôm kính bị xệ cánh, gây ra tình trạng rất khó đóng hoặc mở.	- Thay mới ốc vít bên trong, định hình lại khung cửa. - Loại bỏ lớp Silicone cũ, Giữ ổn định khung cửa, trét Silicone liên kết (loại tốt) giữa kính và nhôm.
9	Sê nô bị thấm	Làm sạch máng thu, lỗ thoát nước.
10	Gạch lát bị bung vỡ và không phẳng	- Sử dụng đội thợ thi công chuyên nghiệp, đúng tay nghề. - Chọn gạch ốp lát có chất lượng tốt. - Xử lý nền phẳng, sạch sẽ trước khi lát. - Thay những viên gạch tương đương
11	Thấm nền nhà vệ sinh	Bóc dỡ sàn và chống thấm lại sàn
12	Nước mưa chảy ngược vào nhà qua cửa sổ	Đục bỏ lớp trát, trát lại và tạo dốc ra phía ngoài; 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.
13	Nước mưa làm bẩn mặt tường	Trên kết cấu bên trên phải tạo rãnh cắt nước hoặc chỉ nước, đồng thời trát xử lý, hoặc phía dưới kết cấu nêu ở trên làm

	ngoài	thành hình dáng trong cao ngoài thấp.
14	Nứt mai rùa lớp vữa trát	Cần xác định rõ nguyên nhân để lựa chọn phương án sửa chữa phù hợp. - Nếu vết nứt nhỏ, không có hiện tượng phồng rộp, 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
15	Cửa sổ ngoài thấm nước	- Bịt: bịt tất cả các đường thấm nước khung dưới. Có thể dùng keo xử lý rỉ nước tại vị trí 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 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.
16	Khó mở cửa sổ	- Cần làm sạch các tạp chất trong khung. - Thay thế hoặc bôi dầu, mỡ các bản lề. - Trường hợp khung, cánh bị biến dạng thì thực hiện sửa chữa hoặc thay mới nếu không thể sửa chữa.
17	Chất lượng kín khít cửa sổ không tốt	- Kiểm tra băng bịt kín nếu mất trong thi công, cần kịp thời bổ sung. - Có một số băng cao su chèn khe, dễ bị bong ra 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 Silicone chèn khe, hoặc phủ một lớp keo dính trên băng cao su.
18	Sân bóng đá, bóng chuyền bị lún, gồ ghề không bằng phẳng và thoát nước không tốt	Kiểm tra sửa chữa tạo phẳng và độ dốc thoát nước trên sân.
19	Khung sắt và lưới khung thành và lưới thi đấu bị bong tróc, hư hỏng	- Thực hiện xử lý khi khung sắt có hiện tượng lớp sơn sắt bị bong tróc, phồng rộp bề mặt và sắt thép bị rỉ sét, bị ăn mòn làm giảm chất lượng công trình. - Tiến hành chà nhám bề mặt kim loại bằng các dụng cụ chuyên dụng, thi công sơn lại theo quy chuẩn là 01 lớp sơn

		lót và 02 lớp sơn phủ chất lượng cao.
--	--	---------------------------------------

VI. Thời gian sử dụng của công trình, các bộ phận, hạng mục công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình

1. Thời gian sử dụng (tuổi thọ) chính thức của từng công trình được xác định cụ thể trong Hồ sơ thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt áp dụng.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã/phường/đặc khu và cộng đồng dân cư có trách nhiệm quản lý, bảo trì công trình bảo đảm đạt được thời hạn sử dụng theo thiết kế. Khi hết thời hạn sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì tổ chức kiểm tra, đánh giá hiện trạng để quyết định việc tiếp tục khai thác, nâng cấp, cải tạo hoặc thanh lý công trình theo quy định của pháp luật.

VII. Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình xây dựng và 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 và các nội dung khác theo quy định của pháp luật về xây dựng

1. Đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và khu vực lân cận:

a) 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. Đồng thời, tuân thủ theo quy định tại QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng.

b) Có rào chắn hoặc biện pháp che chắn chắc chắn để ngăn ngừa xâm nhập; có các phương tiện cảnh báo, chỉ dẫn cụ thể; có người làm nhiệm vụ bảo vệ, cảnh báo và kiểm soát ra, vào; các vật tư, vật liệu, cấu kiện, chất, hóa chất dễ cháy phải được lưu trữ riêng biệt trong các kho chứa phù hợp và có biện pháp ngăn chặn người xâm nhập trái phép.

c) Có biện pháp phòng ngừa: Nguy cơ cháy, nổ do các hoạt động hàn, cắt và tạo nhiệt khác; các lỗ mở, khoảng hở trên công trình có nguy cơ rơi, ngã; 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.

d) Cá nhân trực tiếp thực hiện bảo trì phải trang bị đầy đủ trang thiết bị bảo hộ an toàn lao động. Phải lắp đặt lan can an toàn và tấm chặn chân ngăn ngừa người bị rơi, ngã khi làm việc ở độ cao từ 2,0 m trở lên (so với mặt đất, mặt sàn), trên mái nhà, mặt dốc, mái dốc hoặc ngã xuống hố, lỗ. Trong trường hợp không thể lắp đặt lan can an toàn, phải thực hiện một trong các biện pháp sau: Lắp đặt và duy trì lưới hoặc sàn đỡ an toàn, người lao động phải sử dụng dây an toàn và dây cứu sinh.

đ) Và các nội dung khác có liên quan đến đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và khu vực lân cận.

2. Đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng:

a) Bố trí kho, bãi phù hợp cho vật tư, vật liệu, cấu kiện, sản phẩm và các loại máy, thiết bị thi công;

b) Thực hiện thường xuyên, kịp thời công việc dọn dẹp chất thải, phế liệu trên công trường;

c) Chỗ để vật liệu rời chưa sử dụng phải được bố trí hợp lý để không làm ảnh hưởng đến công việc thi công, giao thông trong công trường và khu vực lân cận ngoài công trường;

d) 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;

đ) Thực hiện che chắn hoặc các biện pháp hiệu quả khác để hạn chế: Phát tán khí thải, tiếng ồn, độ rung và các tác động khác để không bị vượt quá các giới hạn cho phép theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

e) Bao bì hóa chất, dầu mỡ thải sau khi bảo dưỡng máy móc, thiết bị cơ khí phải được thu gom, xử lý theo quy định về rác thải nguy hại.

g) Và các nội dung khác có liên quan đến đảm bảo vệ sinh, môi trường trong và ngoài công trình xây dựng.

3. Các nội dung khác theo quy định của pháp luật về xây dựng:

a) Toàn bộ lịch sử kiểm tra, bảo trì và sửa chữa phải được ghi chép vào sổ nhật ký bảo trì công trình để theo dõi lâu dài.

b) Lưu trữ hồ sơ liên quan đến bảo trì công trình xây dựng, gồm: Kết quả khảo sát, phân tích đánh giá, thuyết minh giải pháp sửa chữa hoặc gia cường, nhật ký thi công, nhật ký bảo trì công trình, các biên bản kiểm tra, các bản vẽ và các tài liệu khác có liên quan.

c) Huy động người dân tham gia giám sát và đóng góp công sức vào các hoạt động bảo trì thường xuyên thông qua các tổ tự quản./.