Phụ lục V

TIÊU CHÍ CHẤT LƯỢNG BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

(Kèm theo Thông tư số 83/2026/TT-BXD ngày 09tháng 11 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
1	Mặt nền, sàn	Quan sát trực quan toàn bộ bề mặt, gõ, đo độ phẳng bằng thước 3 m; đo khe nứt, kiểm tra độ dốc bằng nivô, thử thoát nước sau vệ sinh hoặc sau mưa.	Mặt nền, sàn nhà phải đảm bảo bằng phẳng, thoát nước tốt; không bong rộp, lồi, lõm, không bị lún; không gây trơn trượt, không đọng nước, cụ thể như sau: - Đối với nền bê tông: không có vết nứt, biến dạng hoặc hư hỏng ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, ổn định hoặc an toàn sử dụng; các vết nứt chưa ảnh hưởng đến các yêu cầu nêu trên phải được đánh dấu, theo dõi và cập nhật hồ sơ theo quy định. - Đối với nền láng vữa xi măng: không nổi cát, nứt lớn, đọng nước, phân lớp hoặc rỗng; độ phẳng và độ dốc trong giới hạn cho phép. - Đối với nền bê tông asphalt: không chảy nhựa, hư hỏng, lún, lõm cục bộ hoặc nứt chân chim lớn. - Đối với nền lát gạch, đá: mạch vữa và gạch không hư hỏng, bong tróc; mặt lát phẳng, cao độ và độ dốc đạt yêu cầu. - Đối với nền đá granito mài láng: bề mặt phẳng, không có lỗ, sứt mẻ, lồi lõm hoặc nứt; phần cũ - mới không phân lớp; đá phân bố đều, mài hoàn thiện đạt yêu cầu kỹ thuật và phù hợp màu sắc kết cấu cũ.
2	Cột, dầm, vì kèo, xà gồ, cầu phong, li tô	Quan sát trực quan; đo độ võng (khi cần); kiểm tra kỹ liên kết, bu lông; đối chiếu hồ sơ quan trắc (khi cần).	Kiểm tra độ ổn định, độ chắc chắn, tình trạng vật liệu, liên kết, chống mục/rỉ sét và việc phát hiện - theo dõi kịp thời các hư hỏng của kết cấu gỗ, thép và bê tông, cụ thể như sau: - Yêu cầu chung: kết cấu phải ổn định, không tăng biến dạng; các liên kết không lỏng; kết cấu thép không bị ăn mòn, giảm tiết diện; không treo tải

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
			vượt thiết kế. - Đối với kết cấu gỗ: phải đạt chất lượng tốt, không mục mọt; mộng và mối nối phải kín, chắc; bu lông đúng quy cách, đủ phụ kiện và siết chặt; các vị trí tiếp giáp tường phải được xử lý chống mục; bộ phận thép phải được làm sạch và sơn bảo vệ. - Vì kèo, cột và xà gồ: không hư hỏng, mục mọt hoặc rỉ sét; đảm bảo độ thẳng, chắc chắn; khoảng cách và vị trí lắp đặt đúng quy định, sai lệch trong giới hạn cho phép. - Cầu phong, li tô: phải bảo đảm thẳng, chắc, không mục, cong hoặc nứt vỡ; mối nối không được trùng; đinh đóng không gây hư hỏng và các kích thước, độ lệch phải nằm trong giới hạn cho phép. - Đối với kết cấu thép: vì kèo, cột phải được sơn bảo vệ, không rỉ hoặc bong vảy; độ võng trong giới hạn cho phép; mối hàn và bu lông phải đảm bảo chắc chắn. Nếu có nứt, bong mối hàn phải đánh dấu, theo dõi và lập hồ sơ. - Đối với kết cấu bê tông: vì kèo, cột, dầm không có vết nứt, biến dạng hoặc hư hỏng gây ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, ổn định hoặc an toàn sử dụng; các vết nứt chưa ảnh hưởng đến các yêu cầu nêu trên phải được đánh dấu, theo dõi và cập nhật hồ sơ theo quy định.
3	Tường gạch xây, tường rào	Quan sát trực quan, đo khe nứt, kiểm tra độ nghiêng.	- Tường: không nứt, không nghiêng, không lún, không thấm hoặc bong tróc lớp trát làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực của kết cấu; nếu có hư hỏng chưa ảnh hưởng đến các yêu cầu nêu trên phải được đánh dấu, theo dõi và cập nhật hồ sơ theo quy định. - Mạch vữa: phải bảo đảm đặc chắc, không rỗng và đúng chiều dày theo mạch cũ. - Vỉa xây: không lún, nứt, nghiêng hoặc bong sứt; cao độ theo chiều dài

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
			đảm bảo yêu cầu. - Lan hoa sắt: không cong, vênh hoặc rỉ sét.
4	Trần nhà	Quan sát trực quan, kiểm tra hệ treo, gõ kiểm tra bong, kiểm tra vận hành thiết bị gắn trần.	- Trần nhà: không nứt, gãy, võng, ố, thấm hoặc bám bụi bẩn. - Trần bê tông: không bong tróc lớp bảo vệ và không để lộ, rỉ sét cốt thép. - Trần thạch cao khung chìm: không xuất hiện vết nứt tại các mối nối tấm trần từ 30% trở lên.
5	Mái nhà, mái che ke	Quan sát trực quan; kiểm tra liên kết, bu lông; thử thoát nước.	- Mái nhà: không thấm dột, bong rộp, nứt vỡ hoặc hư hỏng. - Ngói, tôn, fibro-xi măng: Không sứt mẻ, cong vênh, rỉ thủng; được liên kết chắc chắn với xà gồ và các thanh li tô. - Bề mặt mái: phải phẳng, chắc chắn, đảm bảo độ dốc thoát nước theo yêu cầu. - Các lớp mái: phải chồng mí đúng quy định, đảm bảo chống thấm dột. - Liên kết mái: bu lông, vòng đệm và các mối liên kết phải chắc chắn, đúng kỹ thuật. - Mép mái: bảo đảm độ vươn theo quy định, tránh nước mưa hắt vào nhà.
6	Hệ thống cấp, thoát nước mái	Quan sát trực quan, thử xả nước, sử dụng thước hoặc dụng cụ chuyên dụng (nếu cần).	- Hệ thống cấp, thoát nước: hoạt động bình thường, không rò rỉ hoặc tắc nghẽn; thiết bị và phụ kiện liên kết chắc chắn, không bong bật. - Máng thoát nước: hàn chắc chắn, không rò rỉ, lắp đặt thẳng và đúng độ dốc, đảm bảo thu thoát nước; mép máng đủ cao để tránh nước bắn vào nhà. - Đường ống: bảo đảm thẳng, mối hàn và đai giữ chắc chắn, không hư hỏng; lưới chắn rác phải thông thoáng.
7	Hệ thống thoát nước	Quan sát trực quan; kiểm tra hố ga, cống,	- Thoát nước: đảm bảo không gây ngập đường vào ga, sân ga, bãi hàng;

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
	ngoài nhà	rãnh; sử dụng thước hoặc dụng cụ chuyên dụng (nếu cần).	không gây xói lở taluy, nền đường và chân công trình. - Hố ga, cống, rãnh: không hư hỏng, được sửa chữa kịp thời và đảm bảo độ dốc cũ; sai lệch thành rãnh không quá 10 mm. - Lưới chắn rác, nắp đan: đảm bảo đầy đủ, không hư hỏng; nếu hỏng hoặc mất phải sửa chữa, thay thế kịp thời. - Giếng thăm và ống thoát nước: không đọng rác, tạp chất và không bị tắc nghẽn.
8	Cửa, hệ thống biển báo, chỉ dẫn	Quan sát trực quan, đóng mở thử, sử dụng thước hoặc dụng cụ chuyên dụng (nếu cần).	- Các mộng, mạch ghép và mặt ván phải chắc, kín khít, phẳng. - Cửa vận hành dễ dàng; bản lề, móc, ke góc và bậu cửa đầy đủ, chắc chắn. - Khung và thanh cửa đảm bảo đúng vị trí; song cửa đều, các bộ phận không bị lỏng. - Đối với cửa pa-nô, kính: gờ chỉ và nan chớp khớp, chắc chắn; kính vuông góc, gờ đều, không xộc xệch. - Đối với cửa thép: khung cửa không bị rỉ sét, hư hỏng. - Bản lề được lau, châm dầu; các vị trí cần thiết được sơn chống mục đầy đủ. - Cửa thoát hiểm và biển báo: cửa thoát hiểm hoạt động tốt; biển báo rõ ràng, không bạc màu và không che khuất camera.
9	Kính	Quan sát trực quan, kiểm tra liên kết.	- Ma tít: lớp cũ được cạo và vệ sinh sạch; lớp mới phải đều, chắc, không xốp hoặc nứt. - Kính: cắt thẳng, vuông góc, gắn chắc chắn, không bong keo hoặc có nguy cơ rơi. - Lắp đặt kính: kính phải được gắn đúng vị trí, không lệch, cong vênh và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
10	Cửa cổng và hàng rào sắt	Quan sát trực quan, đóng mở thử, kiểm tra liên kết.	- Cửa cổng: thanh sắt đúng kỹ thuật, phù hợp kết cấu cũ, không cong vênh; tôn không rỉ hỏng. - Bánh xe và bản lề: không hư hỏng, hoạt động tốt, được bôi dầu mỡ đầy đủ và lắp đặt chắc chắn. - Bu lông, mối hàn: bu lông đúng quy cách, siết chặt; mối hàn không bong, nứt. - Rãnh cửa: sạch sẽ, không có bụi bẩn hoặc tạp vật. - Ổ khóa: đóng mở dễ dàng, hoạt động tốt.
11	Quét sơn	Quan sát trực quan hoặc thiết bị kiểm tra chuyên dùng (nếu cần).	- Màng sơn: độ dày đạt yêu cầu kỹ thuật, bề mặt mịn, phủ đều, không bọt khí, lỗ chân lông, nứt hoặc chảy sơn. - Màu sắc: đảm bảo đúng màu theo yêu cầu. - Sơn chống rỉ: phải đảm bảo còn khả năng chống rỉ.
12	Quét vôi	Quan sát trực quan.	- Bề mặt lớp vôi phải đều, mịn, không vón, không để lại vết chổi.
13	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng	Quan sát trực quan, đo kiểm bằng thiết bị chuyên dụng và vận hành thử.	- Hệ thống điện: đảm bảo an toàn, đúng yêu cầu kỹ thuật; dây dẫn, thiết bị điện, tủ điện, thiết bị bảo vệ và nối đất hoạt động tốt, không quá nhiệt, phóng điện, rò điện hoặc hở dây. - Dây dẫn và phụ kiện: giá đỡ, sứ, xà đỡ không hư hỏng; dây đúng chủng loại, được bảo vệ trong ống; các mối nối kín, an toàn. Khu vực phòng tắm và nơi có chất cháy nổ phải sử dụng, bố trí thiết bị điện phù hợp. - Hệ thống chiếu sáng: hoạt động ổn định, liên tục, đáp ứng yêu cầu khai thác và thiết kế. - Độ sáng: bảo đảm độ rọi và độ đồng đều theo quy chuẩn và yêu cầu thiết kế; không có vùng tối, chói cục bộ ảnh hưởng đến quan sát và an toàn.

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
			- Ánh sáng không gây chói lóa, nhấp nháy hoặc sai màu ảnh hưởng đến thị giác, sức khỏe và khả năng nhận biết biển báo, tín hiệu. - Thiết bị chiếu sáng: lắp đặt chắc chắn, không nứt vỡ, bong bật, hư hỏng hoặc có nguy cơ rơi. - Chiếu sáng sự cố, thoát nạn: phải hoạt động bình thường khi mất điện. - Khu vực khai thác: nhà ga, ke ga, cầu vượt, hầm bộ hành và các khu vực phục vụ hành khách phải được chiếu sáng đầy đủ trong suốt thời gian khai thác, đảm bảo an toàn chạy tàu, hành khách và người lao động.
14	Công trình, bộ phận chống sét	- Quan sát trực quan, sử dụng thiết bị chuyên dụng (nếu cần).	- Lớp sơn/mạ chống rỉ không được bong tróc, hư hỏng; các bộ phận và dây bị rỉ phải được thay thế, sửa chữa kịp thời. - Công trình chống sét phải được kiểm tra đúng chu kỳ. - Mối hàn phải chắc chắn, không long, hỏng. - Điện trở nối đất không tăng quá 10 Ω; các vị trí nối đất bị lún phải được đắp bổ sung kịp thời.
15	Hệ thống điều hòa, thông gió	Quan sát trực quan, vận hành thử.	- Hệ thống điều hòa: quạt dàn lạnh, máy nén, quạt dàn nóng, dòng điện định mức và tay điều khiển hoạt động ổn định, bình thường. - Máng và đường ống thoát nước hoạt động tốt, không hư hỏng, đảm bảo thoát nước ngưng bình thường.
16	Thang máy	Quan sát trực quan, vận hành thử, kết hợp kiểm tra sổ sách hoặc sử dụng thiết bị kiểm tra chuyên dụng.	- Hoạt động bình thường, di chuyển êm thuận; các nút điều khiển không bong bật. - Được kiểm tra, theo dõi, sửa chữa và kiểm định định kỳ theo quy định.

TT	Hạng mục	Phương pháp xác định	Yêu cầu đáp ứng
17	Thang cuốn	Quan sát trực quan, vận hành thử, kết hợp kiểm tra sổ sách hoặc sử dụng thiết bị kiểm tra chuyên dụng.	- Hoạt động bình thường, các bộ phận được liên kết chắc chắn. - Hệ thống phanh, hãm, cảm biến, nút dừng khẩn cấp và motor hoạt động tốt. - Được kiểm tra, theo dõi, sửa chữa và kiểm định định kỳ theo quy định.
18	Hệ thống Phòng cháy, chữa cháy (Đối với các công trình có trang bị hệ thống, thiết bị về PCCC theo quy định của pháp luật về PCCC)	Quan sát trực quan, vận hành thử, kết hợp với kiểm tra sổ sách ghi chép (nhật ký kiểm tra) hoặc sử dụng các dụng cụ chuyên dụng (nếu cần).	- Hệ thống PCCC: được kiểm tra định kỳ theo quy định và luôn trong trạng thái hoạt động tốt. - Thiết bị PCCC: bình chữa cháy, máy bơm, đường ống nước và các thiết bị liên quan phải hoạt động bình thường. - Biển báo, chỉ dẫn: đầy đủ, rõ ràng và đảm bảo hoạt động theo quy định.