

Phần 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU
Chương V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Về dự án

- Tên nhiệm vụ: Kiểm định, đánh giá chất lượng 03 chung cư cũ trên địa bàn xã Phù Đổng

- Chủ đầu tư: UBND xã Phù Đổng

- Địa điểm xây dựng: Xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội.

- Nguồn vốn: Ngân sách Thành phố

*** Nội dung và quy mô thực hiện:**

Quy mô/Đối tượng kiểm định: Tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng 03 nhà chung cư cũ trên địa bàn xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội theo danh mục đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận tại Quyết định số 5456/QĐ-UBND ngày 05/11/2025, cụ thể như sau:

STT	Tên nhà chung cư	Địa chỉ	Số tầng	Số đơn nguyên	Loại nhà
1	Tập thể vật tư Mỏ địa chất				
1.1	Tập thể vật tư Mỏ địa chất – Nhà A	xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội	2	2	Khung BTCT kết hợp tường xây chịu lực
1.2	Tập thể vật tư Mỏ địa chất – Nhà B	xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội	2	2	Khung BTCT kết hợp tường xây chịu lực
2	Khu tập thể Hải Quan	xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội	2	1	Khung BTCT kết hợp tường xây chịu lực
3	Tập thể Bưu điện	xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội	2	2	Khung BTCT

Mục đích: Kết quả kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng chung cư cũ là cơ sở để thực hiện Đề án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được ban hành tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố.

Yêu cầu:

+ Kết hợp đồng bộ công tác kiểm định đánh giá chất lượng các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đảm bảo các yêu cầu tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

+ Phù hợp các nội dung theo yêu cầu tại Đề án “Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội” được ban hành kèm theo Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố.

1.2 Quy mô:

- Gồm 03 nhà chung cư cũ, cao 02 tầng.

1.3 Kiến trúc:

Các công trình có kiến trúc đơn giản, giao thông theo phương ngang bởi hành lang bên hoặc hành lang giữa tại các tầng, giao thông theo phương đứng bởi các cầu thang bộ trong hoặc ngoài nhà

1.4 Kết cấu:

Các công trình có dạng kết cấu khung cột, dầm bê tông cốt thép kết hợp tường xây chịu lực hoặc nhà lắp ghép.

1.5. Hiện trạng sử dụng:

Nhìn chung trải qua nhiều năm sử dụng, do nhiều nguyên nhân cả khách quan lẫn chủ quan nên hiện tại các công trình đã bộc lộ nhiều hư hỏng, xuống cấp cả về mặt kiến trúc và kết cấu. Tường mặt ngoài, khu hành lang, cầu thang đã bị ố ả, rêu mốc, bong tróc vữa trát,... sàn hành lang các tầng một số vị trí bị bong tróc vữa, nứt vỡ bê tông hồ thép han rỉ,... Một số căn hộ đã coi nói ra các mặt xung quanh công trình. Hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện cũng được các hộ dân cải tạo tự phát thiếu đồng bộ và mất mỹ quan

2. Về gói thầu

- Tên gói thầu: Gói thầu số 01: Tư vấn kiểm định chi tiết các khu tập thể cũ trên địa bàn xã Phù Đổng

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn, hai túi hồ sơ.

- Loại hợp đồng: Hợp đồng theo đơn giá cố định

- Tiến độ thực hiện: 90 ngày.

- *Giá gói thầu: Dự toán (Giá) gói thầu đang được lập tương ứng mức thuế VAT là 8%. Để có căn cứ đưa về một mặt bằng đánh giá về tài chính, nhà thầu phải lập giá dự thầu chào cụ thể mức thuế VAT. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng, hai bên sẽ xác định giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành tương ứng với mức thuế VAT tại thời điểm nghiệm thu, thanh toán.*

- Nội dung công việc chính của gói thầu: Tư vấn khảo sát, kiểm định hiện trường ra báo cáo kết quả kiểm định

3. Mục đích tuyển chọn nhà thầu tư vấn:

- Kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng chung cư cũ là cơ sở để thực hiện Đề án “Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội” được ban hành tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố

- Việc tuyển chọn nhà thầu tư vấn nhằm chọn nhà thầu có đủ tư cách pháp nhân, đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dịch vụ thực hiện khảo sát, kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình đồng bộ và phù hợp với kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và kế hoạch nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn phường xã Phù Đổng theo đúng thời gian và tiến độ yêu cầu với khối lượng đầy đủ, có chi phí hợp lý, đảm bảo chất lượng hồ sơ dự án, đáp ứng được nhiệm vụ của dự án và các yêu cầu theo quy định hiện hành

II. Phạm vi công việc:

1. Phạm vi công việc đối với nhà thầu, tiến độ thực hiện:

+ Khảo sát, đo vẽ hiện trạng công trình, lập sơ đồ kết cấu công trình. Xác định đặc điểm, loại kết cấu công trình;

+ Khảo sát các hư hỏng, khuyết tật của các cấu kiện, bộ phận và toàn bộ công trình;

+ Khảo sát độ thẳng đứng của các cấu kiện tường và tổng thể công trình. Kiểm tra độ chênh sàn các tầng của công trình;

+ Kiểm tra xác suất cường độ bê tông, chất lượng bê tông, chiều dày lớp bê tông bảo vệ, độ ăn mòn cốt thép trong bê tông của các loại cấu kiện tường, cột, dầm, sàn, mái, cầu thang bằng bê tông cốt thép;

+ Đánh giá mức độ nguy hiểm hiện trạng của các hạng mục công trình (theo TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà);

+ Đánh giá, kết luận nhà chung cư theo yêu cầu quy định tại Điều 59, Điều 61 Luật Nhà ở năm 2023.

- Các công việc thực hiện tại hiện trường:

+ Kiểm tra, khảo sát, đo kiểm kích thước hình học các cấu kiện chính (đo vẽ mặt bằng, chiều cao, kích thước tường, cột, dầm, sàn,...);

+ Kiểm tra, khảo sát hiện trạng các hư hỏng kết cấu và kiến trúc chính;

+ Kiểm tra, khảo sát hiện trạng cải tạo, thay đổi kết cấu, hiện trạng coi nới;

+ Khảo sát hiện trạng điện, nước, hạ tầng kỹ thuật, PCCC công trình;

+ Chụp ảnh hiện trường, lập biên bản khảo sát căn hộ;

+ Các công việc khác có liên quan.

- Các công việc thực hiện tại văn phòng:

+ Lập bản vẽ hiện trạng kiến trúc, mặt bằng kết cấu, hiện trạng hư hỏng toàn công trình;

+ Xác định tải trọng; tiếp nhận kết quả thí nghiệm vật liệu; đo nghiêng tổng thể làm cơ sở tính toán khả năng chịu lực công trình;

+ Kiểm tính an toàn chịu lực;

+ Đánh giá tình trạng kỹ thuật công trình;

+ Các công việc khác có liên quan

* Nguyên tắc thực hiện:

Căn cứ tình hình cụ thể tại hiện trường, công việc khảo sát có kể đến một số điều kiện thực tế cho phép tiếp cận kết cấu phục vụ cho việc thu thập số liệu khảo sát và thông tin kiểm tra như sau:

- Tiến hành khảo sát, đo đạc, kiểm tra, thử nghiệm đối với các bộ phận, chi tiết kết cấu công trình được chọn lựa ở những vị trí cho phép tiến hành trong thời gian thích hợp và phải đảm bảo theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9381:2012.

- Việc kiểm tra chất lượng cấu kiện BTCT được áp dụng phương pháp thí nghiệm không phá hủy mẫu thử.

- Khảo sát, kiểm định phải làm rõ những đặc trưng điển hình của kết cấu chịu lực, thu thập những thông tin và số liệu kỹ thuật cơ bản phục vụ cho việc tính toán mức độ nguy hiểm của các hạng mục công trình.

- Cần thực hiện công tác an toàn về điện đối với các thiết bị cần dùng nguồn điện.

- Làm việc trên cao phải có biện pháp đảm bảo an toàn như: Dùng thang, dây an toàn...
- Về khối lượng khảo sát, kiểm định cần đảm bảo đầy đủ theo “Đề cương - dự toán” do đơn vị kiểm định lập đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ này.
- Tổ chức thực hiện kiểm định theo đề cương kiểm định được phê duyệt;

Thời gian, tiến độ thực hiện: 90 ngày.

2. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn

Không quá 5 ngày, kể từ khi hợp đồng được ký.

Ngay sau khi hợp đồng ký kết có hiệu lực và bên A bàn giao đầy đủ tài liệu cần thiết cho bên B (có thể bàn giao theo từng giai đoạn).

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Ngay sau khi hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực, Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm lên danh mục khối lượng công việc thực hiện và các yêu cầu đề xuất cần thiết với chủ đầu tư để có sự phối hợp cần thiết trong công việc.

- Việc báo cáo về công việc và trao đổi ý kiến phải được duy trì thường xuyên trong suốt quá trình làm việc. Bất cứ tại giai đoạn nào, khi Chủ đầu tư cần thiết đều có thể kiểm tra về tiến độ thực hiện, mức độ hoàn thành công việc của Nhà thầu để giảm thiểu rủi ro cũng như có sự phối hợp cụ thể. Ngoài những báo cáo thường xuyên theo như cam kết, nhà thầu phải làm các báo cáo đột xuất khi Chủ đầu tư yêu cầu

Sân phẩm hồ sơ giao nộp

*** Hồ sơ sân phẩm:**

. Căn cứ Kết quả khảo sát, kiểm định chi tiết đã thực hiện, đơn vị tư vấn lập báo cáo kết quả khảo sát kiểm định chất lượng hiện trạng với kết cấu của báo cáo như sau:

*** Phần 1: Thuyết minh báo cáo:**

- + Các căn cứ lập báo cáo;
- + Giới thiệu sơ lược về công trình;
- + Mục đích, phạm vi khảo sát kiểm định;
- + Trình tự và nội dung kiểm định;
- + Phương pháp thực hiện, đánh giá;
- + Kết quả khảo sát, kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình;
- + Đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu công trình và đánh giá khả năng an toàn chịu lực của công trình theo phương pháp đánh giá tổng hợp của tiêu chuẩn TCVN 9381:2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà;
- + Kết luận & kiến nghị.

*** Phần 2: Các phụ lục khảo sát kiểm định**

- + Phụ lục 1: Tập bản vẽ hiện trạng;
- + Phụ lục 2: Kết quả thí nghiệm cường độ chịu nén của bê tông bằng phương pháp không phá hủy sử dụng súng bật nảy;
- + Phụ lục 3: Kết quả thí nghiệm chất lượng bê tông bằng phương pháp không phá hủy sử dụng máy siêu âm;
- + Phụ lục 4: Kết quả thí nghiệm khả năng cốt thép bị ăn mòn bằng phương pháp đo điện thế;

- + Phụ lục 5: Kết quả kiểm tra chiều dày lớp bê tông bảo vệ bằng phương pháp điện từ;
- + Phụ lục 6: Kết quả khảo sát đo đạc kích thước hình học kết cấu chính;
- + Phụ lục 7: Kết quả khảo sát, đo đạc vết nứt;
- + Phụ lục 8: Tính toán khả năng an toàn chịu lực của công trình;
- + Phụ lục 9: Tính toán, đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu công trình;
- + Phụ lục 10: Tập ảnh hiện trạng.

2. Số lượng hồ sơ giao nộp: 06 bộ Báo cáo kết quả kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng công trình

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

- Nhà thầu phải bố trí tối thiểu nhân sự đáp ứng theo yêu cầu tại Chương III E-HSMT.
- Nhà thầu có thể đề xuất nhân sự chủ chốt thuộc biên chế của nhà thầu hoặc đi thuê.
- Nhà thầu không bố trí đồng thời hoặc kiêm nhiệm các vị trí trong gói thầu.
- Số năm kinh nghiệm của các nhân sự chủ chốt được tính bằng khoảng thời gian các nhân sự đó làm việc trong lĩnh vực tư vấn tương tự (tính từ thời điểm tham gia hợp đồng tư vấn quy hoạch đầu tiên). Có kèm theo tài liệu chứng minh.

- Trong trường hợp cần xác minh đối chiếu, Chủ đầu tư sẽ yêu cầu kiểm tra nhân sự chủ chốt kê khai tham gia gói thầu đến phỏng vấn trực tiếp kèm Bản gốc bằng cấp, chứng chỉ, giấy giới thiệu của Nhà thầu cùng CMND hoặc thẻ căn cước công dân hoặc Hộ chiếu. Nếu Nhà thầu không bố trí đầy đủ nhân sự theo bảng kê sẽ bị coi là kê khai gian lận.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Trong thời gian có hiệu lực của dịch vụ tư vấn đã thảo luận, chủ đầu tư cho phép các nhân viên tư vấn, tham khảo hồ sơ các thông tin cần thiết và các tài liệu khác liên quan đến dự án khi nhà tư vấn yêu cầu để thực hiện dịch vụ tư vấn.
- Sắp xếp cán bộ để cùng làm việc với nhà thầu tư vấn.
- Về tất cả các vấn đề nhà thầu tư vấn thông báo cho chủ đầu tư bằng văn bản, chủ đầu tư có văn bản trả lời trong khoảng thời gian thích đáng để không làm chậm trễ dịch vụ.
- Cung cấp cho nhà thầu tư vấn tài liệu khảo sát, hồ sơ thiết kế sơ bộ và các tài liệu khác có liên quan đến việc xây dựng hạng mục công trình.
- Có trách nhiệm cung cấp các thông tin cần thiết và các tài liệu khác liên quan đến dự án khi Nhà tư vấn yêu cầu để thực hiện các dịch vụ tư vấn.
- Thực hiện việc ký kết hợp đồng với nhà thầu
- Tổ chức nghiệm thu hồ sơ.
- Giám sát quá trình thực hiện của Nhà thầu