

Quy trình bảo trì công trình dân dụng theo cơ chế đặc thù thuộc chương trình mục tiêu quốc gia

Maintenance process of civil works under specific mechanism under the national target program

> TS TẠ VĂN PHẢN

Trường Đại học Thủy lợi; Email: phantv@tlu.edu.vn

TÓM TẮT

Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay, chương trình Mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới đã trở thành một phong trào sôi nổi, rộng khắp trên cả nước, ảnh hưởng sâu rộng đến đời sống vật chất, tinh thần của người dân, tạo nền tảng ổn định chính trị - xã hội. Trong đó, xây dựng kết cấu hạ tầng được xác định là đột phá quan trọng trong xây dựng nông thôn mới. Tuy nhiên chất lượng nhiều công trình đặc biệt là các công trình dân dụng sau một thời gian đưa vào vận hành, khai thác, sử dụng đã hư hỏng, xuống cấp trầm trọng. Trong nghiên cứu này, tác giả thực hiện thu thập các kết quả báo cáo, phân tích so sánh, thực trạng mất ổn định và hư hỏng thường gặp của các công trình dân dụng theo cơ chế đặc thù thuộc chương trình mục tiêu quốc gia. Từ đó đề xuất công tác vận hành và quy trình bảo trì cho từng công trình cụ thể nhằm đảm bảo chất lượng, khắc phục được những hư hỏng, sự cố xuống cấp nhanh của các công trình.

Từ khoá: Công trình dân dụng; chương trình mục tiêu quốc gia; nông thôn mới; vận hành; quy trình; bảo trì.

ABSTRACT

In the past period, the National Target Program on building new rural areas has become a vibrant and widespread movement across the country, deeply affecting the material and spiritual lives of people, creating a foundation for political and social stability. In particular, infrastructure construction is identified as an important breakthrough in new rural construction. However, the quality of many works, especially civil works, after a period of operation, exploitation and use, has been seriously damaged and degraded. The study has collected reported results, comparative analysis, and common situations of instability and damage of civil works under specific mechanisms under the National target program. From there, propose operation and maintenance procedures for each specific project to ensure quality and overcome damage and rapid deterioration of the projects.

Keywords: Civil works; national target program; new countryside; operate; procedure; maintenance.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới (NTM) (sau đây gọi là Chương trình nông thôn mới) là một chương trình tổng thể về phát triển kinh tế - xã hội, chính trị và an ninh quốc phòng do Chính phủ Việt Nam xây dựng và triển khai trên phạm vi nông thôn toàn quốc. Mục tiêu cụ thể của Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng NTM giai đoạn 2021 - 2025 đến năm 2025 là phần đầu cả nước có ít nhất 80% số xã đạt chuẩn NTM, trong đó, ít nhất 10% số xã đạt chuẩn NTM kiểu mẫu, không còn xã đạt dưới 15 tiêu chí. Đồng thời tiếp tục xây dựng NTM nâng cao và NTM kiểu mẫu đối với các xã, huyện, tỉnh đã được công nhận đạt chuẩn NTM; thu nhập bình quân của người dân nông thôn tăng ít nhất 1,5 lần so với năm 2020 [6].

Cơ chế đặc thù thuộc chương trình mục tiêu quốc gia được thể hiện trong các văn bản luật và dưới luật để thuận tiện trong quá trình đổi mới và phát triển nông thôn, miền núi. Điều này được quy

định trong Nghị định số 27/2022/NĐ-CP, Nghị quyết 111/2024/QH15 hay văn bản số 1058/VPCP-QHĐP ngày 19/2/2024 của Ban Chỉ đạo Trung ương các chương trình mục tiêu quốc gia... Các loại công trình thuộc cơ chế đặc thù có tổng mức đầu tư không quá 5 tỷ, có quy mô nhỏ, kỹ thuật không phức tạp [7][9]. Các công trình hạ tầng thiết yếu thuộc chương trình NTM như: Đập thủy lợi, kênh mương, đường giao thông, trường học, trạm y tế xã, nhà văn hóa thôn, nhà sinh hoạt cộng đồng, công trình cấp nước sinh hoạt tập trung ... đã giúp cho người dân trên địa bàn thuận tiện hơn trong việc đi lại cũng như phục vụ đời sống sinh hoạt, phát triển sản xuất nông nghiệp.

Tuy nhiên chất lượng nhiều công trình thuộc chương trình NTM sau một thời gian đưa vào vận hành, khai thác, sử dụng đã hư hỏng, xuống cấp trầm trọng. Có rất nhiều nguyên nhân khiến công trình xuống cấp, trong đó có nguyên nhân phần lớn là do hiện nay các công trình không được bảo trì thường xuyên. Bài báo nghiên cứu để

xuất công tác vận hành và quy trình bảo trì một số công trình dân dụng đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù thuộc chương trình mục tiêu quốc gia.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để thực hiện được mục tiêu nghiên cứu, bài viết sử dụng phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, các phương pháp tổng hợp, quy nạp, diễn dịch, so sánh... để phân tích, làm sáng tỏ các nội dung liên quan đến thực trạng một số tình huống mất ổn định và hư hỏng thường gặp ở một số công trình dân dụng đầu tư xây dựng từ đó đề xuất các công tác vận hành và quy trình bảo trì một số công trình dân dụng đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù thuộc chương trình mục tiêu quốc gia

Phương pháp thu thập và phân tích dữ liệu thứ cấp, các dữ liệu thứ cấp được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau. Tất cả các dữ liệu thu thập đều được kiểm tra, đối chiếu và so sánh để đảm bảo có được sự nhất quán, phản ánh được nội dung phân tích với độ tin cậy cao và nguồn trích dẫn rõ ràng.

3. THỰC TRẠNG VỀ MỘT SỐ TÌNH HUỐNG MẤT ỔN ĐỊNH VÀ HƯ HỎNG THƯỜNG GẶP Ở MỘT SỐ CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO CƠ CHẾ ĐẶC THÙ THUỘC CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU QUỐC GIA

3.1. Công trình trường học

Công trình trường học, là một trong các tiêu chí giáo dục và đào tạo của Bộ tiêu chí quốc gia NTM các cấp (xã, huyện, tỉnh). Đó là các công trình như trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, trung tâm học tập cộng đồng [1]. Là nơi được thiết kế để cung cấp không gian học tập và môi trường học tập cho việc giảng dạy, truyền thụ kiến thức của giáo viên đối với học sinh và người học.

Thời gian qua có rất nhiều công trình trường học bị xuống cấp, điều này đã ảnh hưởng lớn đến chất lượng dạy và học của học sinh, giáo viên. Một số hư hỏng, xuống cấp có thể kể đến như:

- Các công trình gần vách núi dễ bị sạt lở vách núi hoặc sạt lở nền móng làm sập nhà, công trình ở nơi thấp dễ bị lũ lụt cuốn trôi.



Hình 1. Trường tiểu học ở bản Piêng, xã Nậm Pằm, huyện Mường La (tỉnh Sơn La) sau trận lũ năm 2017

- Phòng học, sân chơi, công trình phụ trợ hay bị hư hỏng do chất lượng xây dựng không tốt, do mối xông, gió bão, do học sinh chưa có ý thức bảo quản.

- Mái bị dột, nước mưa làm hư hỏng kết cấu nhà, tăng độ ẩm trong nhà làm hư hỏng đồ dùng giảng dạy.

- Trang thiết bị như bàn ghế, bảng, đồ điện, máy tính, máy bơm nước, đồ dùng văn phòng hay bị hư hỏng vật và bị mất cắp.

3.2. Trạm y tế xã

Trạm y tế xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Trạm y tế xã) có chức năng cung cấp, thực hiện các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân trên địa bàn xã [10]. Một số bất ổn định và hư hỏng thường gặp đối với trạm y tế xã trong thời gian qua:

- Những công trình đặt ở sườn dốc thường dễ bị sạt lở vách núi, sụt nền làm sập nhà, mất an toàn.

- Nơi thấp, nếu xảy ra lũ ống, lũ quét sẽ gặp nguy hiểm làm trôi trạm.

- Nhà cửa hay bị ẩm, bong vữa, xô ngói, mái bị dột, đồ gỗ hay bị mục nát, nước mưa ngấm vào nhà làm hư hỏng dẫn kết cấu nhà và đồ dùng của trạm.

- Hư hỏng hệ thống cấp nước, cấp điện nên khu vệ sinh không đảm bảo.



Hình 2. Hậu quả sạt lở đất ở trạm y tế

3.3. Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng thôn bản

Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng thôn bản là một trong những thiết chế văn hóa cơ sở rất cần thiết và hữu ích cho sinh hoạt cộng đồng của nhân dân tại địa phương, có đóng góp thiết thực cho các phong trào xây dựng gia đình, thôn, tổ dân phố đạt tiêu chuẩn văn hóa, qua đó góp phần giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, vùng miền [11].



Hình 3. Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng

Một số tình huống mất ổn định và hư hỏng thường gặp:

- Công trình bị lún, nghiêng, độ ổn định không đảm bảo.
- Công trình sử dụng lâu thường bị dột mái, hỏng cửa, vách, ván lát sàn.

- Mùa mưa kéo dài thường gây ẩm, mục nát, mối xổng.

4. ĐỀ XUẤT CÔNG TÁC VẬN HÀNH MỘT SỐ CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO CƠ CHẾ ĐẶC THÙ THUỘC CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU QUỐC GIA

4.1. Công trình trường học

- Sắp xếp nội thất, các phòng học, trang thiết bị sao cho phù hợp nhưng vẫn đảm bảo tính chuyên nghiệp của trường học.

- Kiểm tra, bảo trì hệ thống cơ sở vật chất như hệ thống kỹ thuật, hệ thống PCCC, hệ thống điều hòa, hệ thống an ninh, hệ thống nước, xử lý nước thải... bên trong trường học

- Phải duy trì nội quy bảo vệ trường, có chế độ bảo quản hợp lý, gắn trách nhiệm của chính quyền xã với trường, của các cơ quan liên quan, của phụ huynh học sinh, của thầy trò với tài sản được giao tự bảo quản.

- Thường xuyên chú ý bảo vệ trường trong mùa mưa lũ, phải chằng, chống, đóng kín các loại cửa tránh gió lùa, mưa hắt vào nhà.

- Những trường được xây dựng ở những nơi thấp, gần vách núi luôn phải có phương án để phòng bão, lụt, lở xoáy, lở núi.

- Duy trì nề nếp giữ vệ sinh chung, quét dọn, nhổ cỏ xung quanh nhà và sân trường, chăm sóc bồn hoa cây cảnh, giữ cho trường thường xuyên sạch đẹp.

- Bảo đảm cấp nước tươi và làm vệ sinh hàng ngày.

- Thường xuyên lau chùi, dọn dẹp khu vệ sinh công cộng sạch sẽ.
- Kiểm tra, phát hiện, xử lý mối mọt, quét mạng nhện, thường xuyên chú ý sửa chữa những hư hỏng nhỏ trong phòng học, phòng làm việc, sân trường.

4.2. Trạm y tế xã

- Luôn phải có phương án để phòng bão, lụt, lở xoáy, lở núi, thiên tai.
- Cần chú ý bảo quản nhà cửa, trang thiết bị thường xuyên.
- Chấp hành quy định về vận hành, sử dụng các trang thiết bị đúng quy trình, nhất là tủ điện, nồi hấp dụng cụ, tủ thuốc.
- Làm vệ sinh trong nhà, ngoài sân sạch sẽ thường xuyên, nhất là khu vực vệ sinh, nơi cần vô trùng.
- Xây dựng và thực hiện quy chế bảo quản trang thiết bị nghiêm túc.
- Tuyên truyền, hướng dẫn người bệnh thực hiện công tác khám, chữa bệnh đúng nội quy của trạm và quy định của ngành y.

4.3. Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng thôn bản

Đây là công trình có kết cấu mang đậm bản sắc từng dân tộc, từng vùng, miền; vật liệu xây dựng cũng như kết cấu công trình luôn khác nhau nên công tác vận hành cũng được thực hiện theo cách riêng của từng địa phương.

- Nền có quy chế quản lí, phù hợp điều kiện sử dụng của địa phương;
- Nền có tổ chuyên trách phục vụ cho các nhu cầu sinh hoạt thôn.
- Thường xuyên làm vệ sinh, quét mạng nhện, bụi trên trần, vách, mái nhà.
- Phát hiện và xử lý mối, mọt trong nhà, tổ chuột trên mái nhà.
- Dọn cỏ rác xung quanh nhà, đường đi, sân bãi.

Bảng 1. Tần suất kiểm tra

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, khoá cửa. - Kiểm tra rãnh trượt cửa sổ lùa.	Trong quá trình sử dụng	
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 sàn có sự bong trót lớp bảo vệ, rỉ sét cốt thép.		Hàng 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, bộp, 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	Hàng 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	Hàng năm
9	Mái công trình, sê nô	Quan sát bằng mắt: - Kiểm tra hệ xà gồ thép có bị rỉ sét, ăn mòn, mái tôn có vị rỉ sét, mái ngói có bị bể, thùng xuyên sáng. - Kiểm tra thấm mái, sê nô; các các ống thoát nước mái và các mối liên kết ống thoát nước với kết cấu công trình.		Trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai

- Định kỳ kiểm tra trang thiết bị điện, loa đài truyền thanh, thay đổi khẩu hiệu, tranh ảnh, áp phích, tạo cho nhà sinh hoạt luôn đổi mới, hấp dẫn.

- Nên kết hợp các hoạt động như văn nghệ chiếu phim, hoạt động thể thao ở các nhà sinh hoạt cộng đồng để tạo không gian là một trung tâm văn hóa gây sự chú ý của người dân đối với hoạt động của nhà sinh hoạt cộng đồng.

5. ĐỀ XUẤT QUY TRÌNH BẢO TRÌ MỘT SỐ CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO CƠ CHẾ ĐẶC THÙ THUỘC CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU QUỐC GIA

5.1. 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:
4. Đơn vị quản lý, sử dụng:
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

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

a. Kiểm tra thường xuyên, định kỳ

Việc kiểm tra thường xuyên, định kỳ nhằm phát hiện dấu hiệu xuống cấp, những hư hỏng của công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình làm cơ sở cho việc bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ, cụ thể theo Bảng 1 dưới đây[1] [2][3][4][5]:

		- Kiểm tra các đường ống thoát nước, các phễu thoát nước, các rãnh thu xem có hiện tượng nút, nghẹt đường ống.		
10	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	Hàng năm
11	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, vồng, biến dạng của kết cấu; vết nứt; ăn mòn bê tông; tình trạng bong rộp; rỉ cốt thép.		Theo thời gian bảo trì định kỳ
12	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
13	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
14	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
15	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.		Hàng năm hoặc sau khi đã sử dụng

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.

b. 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

Bảng 2. Chu kỳ bảo dưỡng

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	Theo quy định bảo trì	- 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 nhà vệ sinh...	3 tháng	Theo quy định bảo trì	- 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. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3.	- 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. - Thực hiện sửa chữa các hư hỏng theo chỉ dẫn tại Bảng 3.
3	Mái nhà	Trước mùa mưa	Theo quy định bảo trì	- Dùng keo Silicon hoặc chất chuyên dụng trám trét lại các vị trí có dấu hiệu cong vênh, hư dột. - Vệ sinh toàn bộ bề mặt sânô 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 dột bằng keo Silicon 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	Theo quy định bảo trì	- 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.

trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.

5.3. Nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình

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, cụ thể tại bảng sau[8][9]:

8	Kết cấu bê tông	Hàng năm	Theo quy định bảo trì	Khi kết cấu cột, dầm sàn 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 định công trình, xác định nguyên nhân để có giải pháp sửa	Khi có dấu hiệu bong tróc lớp bảo vệ, nứt nẻ bê tông, tiến hành kiểm định kết cấu 5 năm / lần (không dùng phương pháp khoan lấy mẫu) trong suốt quá trình khai thác sử dụng.
9	Kết cấu mái	Hàng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai	Theo quy định bảo trì	- 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). - Xiết 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).
10	Hệ thống chống sét	Hàng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai	Theo quy định bảo trì	- 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.
11	Bồn nước	Hàng năm trước khi mùa mưa hoặc có thông tin về thiên tai	Theo quy định bảo trì	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.
12	Bình chữa cháy	Hàng năm hoặc sau khi đã sử dụng	Theo quy định bảo trì	Vệ sinh, tẩy gỉ 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.
13	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 bảo trì - Theo quy định của thiết bị	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.
14	Máy lạnh (nếu có)	03 tháng/lần hoặc khi có sự cố	Theo quy định bảo trì - 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.	Máy lạnh sử dụng đến hạn theo khuyến cáo của nhà sản xuất thì nên kiểm tra, thay thế máy mới (nếu cần thiết).
15	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 bảo trì. - Theo quy định của thiết bị	- 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.

Thời gian quy định sửa chữa định kỳ:

- 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.

- Đối với công trình đã đưa vào sử dụng, thời gian tiến hành sửa chữa định kỳ không quá 5 năm/1 lần.

- Đối với công trình hết thời 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.

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

Thực hiện theo quy định, tài liệu hướng dẫn của nhà sản xuất, cung cấp thiết bị.

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

Các chỉ dẫn phương pháp được thực hiện theo bảng 3:

Bảng 3. Phương pháp khắc phục

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 bẩn, 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 lặn 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 1 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 sệ cánh, gây ra tình trạng rất khó đóng hoặc mở.	- 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.
9	Sên 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; hoặc 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 ngoài	Trên kết cấu bên trên phải tạo rãnh cất nước hoặc chỉ nước, đồng thời trát xử lý, hoặc phía dưới kết cấu nêu ở trên làm 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 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
15	Chất lượng kín khí cửa sổ không tốt	- Kiểm tra bằng 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.

6. KẾT LUẬN

Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng NTM là chủ trương lớn có tính chiến lược của Đảng, Nhà nước, khẳng định xu thế tất yếu của Việt Nam trong phát triển nông nghiệp, nông thôn, nông dân. Trong đó, Xây dựng các công trình hạ tầng thiết yếu gắn với phát triển sản xuất, đời sống đáp ứng nhu cầu, nguyện vọng của nhân dân. Đẩy mạnh thu hút vốn đầu tư và huy động tối đa mọi nguồn lực để tập trung đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, tạo đà đẩy nhanh tiến độ xây dựng NTM trong những năm tiếp theo.

Để bảo vệ, tu bổ và phát huy tác dụng của các công trình này, chính quyền địa phương cần có quy chế không sử dụng các công trình NTM sai mục đích. Các địa phương cần xây dựng kế hoạch thường xuyên duy tu, dọn vệ sinh để các công trình hạ tầng NTM vận hành liên tục, giữ được độ bền, tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014
- [2] Quyết định số 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng.
- [3] Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng

- [4] Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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;
- [5] Thông tư số 16/2021/TT-BXD ngày 20/12/2021 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.
- [6] Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025
- [7] Nghị định 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ quy định về cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia
- [8] Văn bản số 5316/BXD-GĐ ngày 22/11/2022 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quy trình, thủ tục quản lý chất lượng thi công, nội dung, định mức chi phí thực hiện công tác bảo trì công trình được đầu tư xây dựng theo cơ chế đặc thù quy định tại Nghị định số 27/2022/NĐ-CP.
- [9] Nghị định 38/2023/NĐ-CP ngày 24/6/2023 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ quy định về cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia
- [10] Quyết định 1300/QĐ-BYT ngày 9/3/2023 Bộ tiêu chí quốc gia về y tế xã giai đoạn đến năm 2030.
- [11] Thông tư 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 08 tháng 3 năm 2011 của Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch và Thông tư số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Thông tư số 12/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010 quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Trung tâm Văn hóa-Thể thao xã và Thông tư số 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 08/3/2011 quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Nhà Văn hóa-Khu Thể thao thôn..