CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ GPT GROUP

QUY CHUẨN CHỐNG THẤM 3 CẤP

Hạng mục thuộc gói hoàn thiện - Thương Hiệu GPT Build

1. PHẠM VI ÁP DỤNG & NGUYÊN TẮC CHUNG

- **Vị trí thi công:** Sàn và chân tường nhà vệ sinh, ban công, lô gia, sân thượng, sê nô, máng xối, tường mặt đứng hướng mưa tạt, bể nước, hố pit thang máy và tầng hầm (tùy cấp chống thấm chủ nhà chọn).
- **Nguyên tắc bất di bất dịch:**
  - Chống thấm làm sau khi phần thô đã nghiệm thu, mặt bằng khô ráo, sạch xà bần.
  - Xử lý xong cổ ống xuyên sàn rồi mới quét chống thấm; xong chống thấm, ngâm nước thử tải đạt rồi mới cán nền.
  - Mọi khu vực đều có biên bản nghiệm thu và hình ảnh trước - trong - sau khi thi công.
- **Công tác bắt buộc ở cả 3 cấp:**
  - Vệ sinh, mài phẳng bề mặt, đục bỏ bê tông yếu, trám vá hốc rỗ bằng vữa sửa chữa không co ngót.
  - Cổ ống xuyên sàn: quấn thanh trương nở gốc cao su, rót vữa không co ngót, tạo côn thu quanh cổ ống.
  - Bo góc chân tường bằng vữa xi măng - polymer trước khi quét lớp chống thấm đầu tiên.
  - Tạo dốc thoát nước về phễu thu, không để đọng nước trên sàn ướt và sân thượng.

2. CẤP 1 - CHỐNG THẤM TIÊU CHUẨN (bảo hành 02 năm)

- **Vật liệu:** Chống thấm gốc xi măng - polymer hai thành phần của hãng có thương hiệu (Sika / Bemix / Kova), định mức tối thiểu 2 kg/m².
- **Biện pháp:** 02 lớp quét vuông góc nhau, lớp sau chờ lớp trước khô mặt. Quét lên chân tường nhà vệ sinh cao 30cm, quanh phễu thu và cổ ống.
- **Khu vực:** Sàn nhà vệ sinh, ban công, lô gia, sê nô và sân thượng.
- **Thử tải:** Ngâm nước tối thiểu 24 giờ, nghiệm thu không thấm với chủ nhà rồi mới cán nền bảo vệ.
- **Không bao gồm:** Tường mặt đứng, bể nước, hố pit thang máy, tầng hầm và chống thấm ngược. Chủ nhà cần các hạng mục này thì nâng lên cấp Toàn diện hoặc Signature.

3. CẤP 2 - CHỐNG THẤM TOÀN DIỆN (bảo hành 05 năm)

- **Vật liệu:** Gốc xi măng - polymer hai thành phần cho sàn ướt, kết hợp màng lỏng gốc polyurethane (Sika / MaxFlex) cho sân thượng, sê nô, máng xối.
- **Biện pháp:** 03 lớp, có lưới gia cường polyester tại chân tường, góc chuyển tiếp, khe co giãn, quanh cổ ống và phễu thu. Quét chân tường nhà vệ sinh cao 50cm, chân tường sân thượng cao 30cm.
- **Mở rộng phạm vi:** Thêm tường mặt đứng hướng mưa tạt chính (phụ gia chống thấm trộn trong vữa tô hoặc quét lớp chống thấm trong trước khi sơn) và bể nước sinh hoạt bằng vật liệu đạt chuẩn tiếp xúc nước sinh hoạt.
- **Thử tải:** Ngâm nước tối thiểu 48 giờ, nghiệm thu từng khu vực có hình ảnh kèm biên bản.

4. CẤP 3 - CHỐNG THẤM SIGNATURE (bảo hành 10 năm)

- **Vật liệu:** Màng polyurethane hai thành phần hoặc màng khò nóng gốc bitum cho sân thượng, mái và sê nô; vật liệu gốc tinh thể thẩm thấu (Penetron / Xypex hoặc tương đương) cho sàn ướt, bể nước và tầng hầm.
- **Chống thấm toàn khối:** Phụ gia chống thấm trộn thẳng vào bê tông sàn khu ướt, bể nước, đài móng và tường vây - chống thấm ngay từ trong lòng bê tông chứ không chỉ quét bề mặt.
- **Biện pháp:** Lưới gia cường trải toàn bộ sàn khu ướt và sân thượng, chân tường lên cao 50 - 60cm. Xử lý chống thấm ngược cho tầng hầm, hố pit thang máy và bể nước ngầm.
- **Thử tải:** Ngâm nước tối thiểu 72 giờ, quay video toàn bộ quá trình, lập hồ sơ nghiệm thu riêng cho từng khu vực.
- **Hậu bàn giao:** Kiểm tra lại miễn phí sau 6 tháng và 12 tháng kể từ ngày bàn giao, trong suốt thời gian bảo hành chủ nhà báo là có mặt xử lý.

5. BẢNG SO SÁNH NHANH 3 CẤP

Nội dung	Tiêu chuẩn	Toàn diện	Signature
Bảo hành	02 năm	05 năm	10 năm
Số lớp	2 lớp	3 lớp + lưới gia cường	3 lớp + lưới toàn sàn + phụ gia toàn khối
Vật liệu chính	Xi măng - polymer 2 thành phần	Xi măng - polymer + màng polyurethane	Polyurethane / màng khò + tinh thể thẩm thấu
Chân tường WC	Cao 30cm	Cao 50cm	Cao 50 - 60cm
Sân thượng, sê nô	Có	Có, màng polyurethane	Có, màng khò nóng hoặc PU 2TP
Tường mặt đứng	Không	Hướng mưa tạt chính	Toàn bộ mặt đứng tiếp xúc mưa
Bể nước, hầm, hố pit	Không	Bể nước sinh hoạt	Bể nước, tầng hầm, hố pit (chống thấm ngược)
Ngâm nước thử tải	24 giờ	48 giờ	72 giờ
Kiểm tra sau bàn giao	Khi có báo sự cố	Khi có báo sự cố	Định kỳ 6 và 12 tháng

Cấp chống thấm đi kèm gói hoàn thiện chủ nhà ký: Standard - Toàn diện - Signature. Chủ nhà được chọn nâng cấp riêng hạng mục chống thấm, phần chênh lệch tính theo khối lượng thực tế.

6. ĐIỀU KIỆN BẢO HÀNH

- **GPT Group chịu trách nhiệm:** Sửa chữa miễn phí toàn bộ vị trí thấm do lỗi vật liệu hoặc lỗi thi công trong thời hạn bảo hành, kể cả phần ốp lát, trần, sơn phải tháo dỡ để xử lý.
- **Thời gian xử lý:** Có mặt khảo sát trong vòng 48 giờ kể từ khi chủ nhà báo, thống nhất phương án và thời điểm sửa bằng văn bản.
- **Không thuộc phạm vi bảo hành:**
  - Chủ nhà hoặc đơn vị khác đục, khoan, cắt xuyên sàn, xuyên tường sau khi đã bàn giao.
  - Cải tạo, thay đổi công năng, chất tải vượt thiết kế gây nứt kết cấu.
  - Thấm do phễu thu, ống thoát bị tắc vì rác thải sinh hoạt hoặc do nhà liền kề gây ra.

- Thiên tai, ngập lụt, động đất và các trường hợp bất khả kháng.
- Chủ nhà tự sửa chữa chống thấm bằng đơn vị khác trong thời gian bảo hành.

- **Chủ nhà lưu ý:** Giữ phễu thu sàn, sân thượng thông thoáng; không để nước đọng lâu ngày ngoài thiết kế; báo ngay khi thấy vết ố, loang màu để xử lý sớm.

7. NGHIỆM THU & HỒ SƠ BÀN GIAO

- **Hồ sơ giao chủ nhà:**
  - Biên bản nghiệm thu chống thấm từng khu vực, có chữ ký hai bên.
  - Hình ảnh, video quá trình xử lý cổ ống, quét từng lớp và ngâm nước thử tải.
  - Chứng từ vật tư chống thấm đã dùng (hãng, chủng loại, khối lượng).
  - Phiếu bảo hành ghi rõ cấp chống thấm và thời hạn 02 / 05 / 10 năm.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ (Ký và ghi rõ họ tên)	**ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU** **CÔNG TY CỔ PHẦN GPT BUILD** Giám đốc / Chỉ huy trưởng