

ROMOCONS

TỔNG THẦU THI CÔNG KHÁCH SẠN BOUTIQUE

CHECKLIST NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN

Bộ kiểm tra 50+ hạng mục dành cho Chủ đầu tư
(Kèm biểu mẫu Snag List chấm điểm nhà thầu)

Phiên bản đầy đủ – Cập nhật theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP

Biên soạn bởi đội ngũ kỹ sư RomoCons – trên 15 năm kinh nghiệm thi công các dự án
La Passion Hotel & Spa, Le Jardin, L'Amour Tuần Châu, International JD Hotel Đà Nẵng...

romocons.vn | Hotline: 098 374 94 86 | Tài liệu phát hành miễn phí cho Chủ đầu tư

Hướng dẫn sử dụng: In tài liệu mang trực tiếp tới công trường. Đánh dấu ☐ vào cột tương ứng (Đạt / Không đạt). Mọi hạng mục "Không đạt" cần được chuyển sang biểu mẫu Snag List ở trang cuối để theo dõi tiến độ khắc phục của nhà thầu trước khi ký biên bản bàn giao.

☐ = ô tích chọn Đ = Đạt KĐ = Không đạt N/A = Không áp dụng

1. Nghiệm thu phần kết cấu (Móng & Khung)

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
1	Kết quả thí nghiệm nén mẫu bê tông các đợt đổ đạt mức thiết kế	TCVN 3118; biên bản đủ chữ ký	☐	☐
2	Chứng chỉ xuất xưởng & kết quả kéo thử cốt thép	CO/CQ hợp lệ	☐	☐
3	Độ thẳng đứng của cột (máy kinh vĩ/toàn đạc)	TCVN 4453:1995	☐	☐
4	Cao độ sàn, kích thước dầm, độ dày sàn bê tông	Đối chiếu bản vẽ	☐	☐
5	Độ võng cấu kiện console (ban công, sảnh đón)	Trong giới hạn cho phép	☐	☐
6	Không có vết nứt kết cấu (nứt lún, nứt nhiệt)	Quan sát + thước đo bề rộng	☐	☐
7	Không rỉ tổ ong, hở cốt thép tại mạch ngừng	Xử lý trước khi che khuất	☐	☐
8	Biên bản nghiệm thu ép/khoan cọc, sức chịu tải nền móng	Đối chiếu hồ sơ địa chất	☐	☐
9	Lớp bê tông bảo vệ cốt thép đúng quy định	Đo trước khi đổ bê tông	☐	☐

2. Nghiệm thu phần thô (Xây, trát & chống thấm)

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
10	Độ phẳng tường trát (thước tầm 2m)	Sai lệch ≤ 2mm	☐	☐
11	Góc tường, cạnh cột, khuôn cửa vuông sắc cạnh	Không sứt mẻ	☐	☐
12	Lưới thép chống nứt tại tiếp giáp tường - cột, ống âm tường	Bắt buộc	☐	☐
13	Chống thấm WC, ban công, thông tầng, bể bơi, mái, tầng hầm	Phủ kín, lên cổ ống	☐	☐
14	Thử nước ngâm tối thiểu 24-48 giờ, kiểm tra mặt dưới sàn	Không thấm/nhỏ giọt	☐	☐
15	Chống thấm cổ ống xuyên sàn, chân tường WC lên cao tối thiểu 30cm	Vị trí dễ thấm nhất	☐	☐
16	Bể nước ngâm/mái: thử kín nước, vệ sinh sạch trước nghiệm thu	Đảm bảo vệ sinh nước	☐	☐

3. Nghiệm thu hệ thống MEP (Cơ - Điện - Nước)

Điện & điện nhẹ (ELV)

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
17	Sơ đồ đấu nối tủ điện tầng & tủ tổng (MSB) đúng thiết kế	Có nhãn mạch	☐	☐
18	Aptomat chống rò (CB/RCCB) hoạt động nhạy	Bấm test trip	☐	☐

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
19	Đo độ rọi (Lux) sảnh, hành lang, phòng ngủ	Đạt thiết kế chiếu sáng	☐	☐
20	Khóa thẻ từ, loa PA, Wi-Fi, CCTV (không góc chết)	Kiểm tra từng phòng	☐	☐
21	Tiếp địa thiết bị công suất lớn (bình nóng lạnh, bếp)	Đo điện trở tiếp địa	☐	☐
22	Hệ thống chống sét, đo điện trở nối đất chống sét	TCVN 9385:2012	☐	☐
23	Máy phát điện dự phòng tự khởi động (ATS) đúng thời gian	Thử ngắt điện lưới	☐	☐

Cấp thoát nước & HVAC

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
24	Biên bản thử áp ống cấp nước nóng/lạnh trước khi lắp gen	Giữ áp đạt	☐	☐
25	Độ dốc sàn WC, thoát nhanh, không đọng vũng	Xả nước thử	☐	☐
26	Bẫy mùi (P-trap) hoạt động, không hôi	Kiểm tra mùi	☐	☐
27	Nhiệt độ, độ ẩm, độ ồn FCU/AHU đạt yêu cầu	Đo thực tế	☐	☐
28	Ống nước ngưng điều hòa có độ dốc, không rò ra trần	Kiểm tra trần thạch cao	☐	☐
29	Van một chiều trực thông gió WC (chống mùi liên phòng)	Lỗi thường bị bỏ qua	☐	☐

4. Nghiệm thu hoàn thiện & nội thất

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
30	Ốp lát gạch/đá: độ phẳng, mạch ron thẳng đều, đầy keo	Keo chà ron chuyên dụng	☐	☐
31	Gỗ kiểm tra độ ộp (rỗng vữa) – trong giới hạn cho phép	Gỗ toàn bộ bề mặt	☐	☐
32	Thang máy: chạy thử tải, dừng tầng chính xác, cứu hộ khi mất điện	Có biên bản kiểm định	☐	☐
33	Thiết bị vệ sinh, vòi sen, bồn cầu lắp chắc, không rò nước	Xả thử từng thiết bị	☐	☐
34	Trần thạch cao phẳng, mối nối không nứt, ty treo chắc	Kiểm tra mối nối	☐	☐
35	Sơn bả: chiều đèn pin sát tường, không gợn sóng/xước	Màu đồng đều	☐	☐
36	Cửa phòng kín khít, gioăng cao su cách âm, tay co thủy lực	Đóng mở êm	☐	☐
37	Đồ gỗ cố định: khe tiếp giáp bản silicon, bản lề/ray mượt	Sạch sẽ, chắc chắn	☐	☐
38	Cách âm tường ngăn 2 phòng (gạch đặc/bông thủy tinh)	Test lọt âm	☐	☐

5. Nghiệm thu hệ thống PCCC (pháp lý bắt buộc)

Khách sạn KHÔNG được phép đi vào kinh doanh nếu thiếu văn bản nghiệm thu PCCC của cơ quan chức năng. Đây là hạng mục có tính pháp lý tối cao.

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
39	Đầu phun Sprinkler, đầu báo khói, báo nhiệt phòng & hành lang	Đúng vị trí, hoạt động	☐	☐
40	Thử kích hoạt báo cháy giả định: chuông, đèn chớp, loa thoát nạn	Toàn hệ thống	☐	☐

#	Hạng mục kiểm tra	Tiêu chuẩn / Lưu ý	Đ	KĐ
41	Cửa chống cháy buồng thang bộ, tay co tự đóng chặt	Đạt chuẩn chống cháy	☐	☐
42	Quạt tăng áp buồng thang & quạt hút khói hành lang đúng công suất	Kích hoạt khi có tín hiệu	☐	☐
43	Văn bản nghiệm thu PCCC của cơ quan chức năng	Bắt buộc có trước khai thác	☐	☐
44	Đèn chiếu sáng sự cố & đèn chỉ dẫn thoát nạn (EXIT) sáng khi mất điện	Thử ngắt điện	☐	☐
45	Hạng nước chữa cháy, bình chữa cháy đủ số lượng, còn hạn	Đối chiếu bản vẽ PCCC	☐	☐
46	Máy bơm chữa cháy & bơm bù áp tự kích hoạt đúng ngưỡng	Thử áp lực hệ thống	☐	☐

6. Hồ sơ hoàn công cần thu giữ

#	Tài liệu	Ghi chú	Đủ	Thiếu
47	Bản vẽ hoàn công đủ bộ môn KT-KC-MEP-NT (đủ chữ ký)	Người lập, GS, nhà thầu	☐	☐
48	CO/CQ thiết bị nhập khẩu (thang máy, chiller, máy phát...)	Hóa đơn kèm theo	☐	☐
49	Biên bản thí nghiệm hiện trường (ép cọc, nén mẫu, thử áp, điện trở tiếp địa, tải thang máy)	Đủ các đợt	☐	☐
50	Sổ hướng dẫn vận hành O&M + lịch bảo trì định kỳ	Bàn giao phòng kỹ thuật	☐	☐
51	Hồ sơ giữ lại bảo hành 3-5% giá trị hợp đồng (12-24 tháng)	NĐ 06/2021/NĐ-CP	☐	☐

7. BIỂU MẪU SNAG LIST - Danh sách lỗi yêu cầu khắc phục

Dùng để ghi nhận các hạng mục "Không đạt", giao nhà thầu khắc phục bằng chi phí của nhà thầu trước khi ký biên bản bàn giao. Chủ đầu tư có quyền từ chối ký nghiệm thu cho tới khi toàn bộ snag được đóng (closed).

Dự án: _____

Tầng/Phòng: _____

Nhà thầu: _____

Ngày kiểm tra: _____

#	Vị trí	Mô tả lỗi	Mức độ	Hạn sửa	Trạng thái
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

Mức độ: A = Nghiêm trọng (chặn bàn giao) B = Trung bình C = Hoàn thiện nhỏ |

Trạng thái: Open / Đang sửa / Closed

Đại diện Chủ đầu tư:

Đại diện Nhà thầu:

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

Cần đơn vị tổng thầu giàu kinh nghiệm đồng hành nghiệm thu & bàn giao khách sạn?
RomoCons - Hotline 098 374 94 86 - romocons.vn