

## GIỚI THIỆU VÀ BÁO GIÁ THI CÔNG XÂY DỰNG

### GIỚI THIỆU CHUNG:

Xây dựng các đội thi công có tay nghề cao, được trang bị các thiết bị hiện đại để phục vụ công tác kiểm tra và giám sát chất lượng công trình. Đội ngũ nhân sự được tuyển chọn là các kiến trúc sư, kỹ sư có nhiều năm kinh nghiệm, thường xuyên được trao dồi kiến thức về chuyên môn cũng như đạo đức, trách nhiệm để tạo nên một thương hiệu xây dựng uy tín.

### ĐƠN GIÁ THI CÔNG:

- 2.900.000 / m2 đối với công trình có diện tích dưới hoặc bằng 300 m2.
- 2.800.000 / m2 đối với công trình có diện tích trên 300 m2.

### I. VẬT TƯ SỬ DỤNG:

<b>VẬT TƯ PHẦN THÔ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cát theo tiêu chuẩn</li><li>• Đá theo tiêu chuẩn</li><li>• Thép Việt Nhật, Hòa Phát ...</li><li>• Xi măng Holcim</li><li>• Gạch ống Tuynen Bình Dương</li><li>• Ống nước Bình Minh đi âm, ống nước nóng Bình Minh, PPR ...</li><li>• Dây điện Cadivi đi âm (bọc ống PVC trắng âm sàn) để công tắc</li><li>• Dây truyền hình cáp, ADSL, điện thoại, dây âm thanh 5.1, dây AV, dây chuông cửa, dây báo động</li><li>• Bê tông trộn tại công trường, chống thấm hóa chất flinkote</li><li>• Công hoàn thiện (bao gồm cả công đắp chỉ trang trí cổ điển)</li><li>• Phần thô không bao gồm kèo sắt, mái ngói, mái Polycarbonat</li></ul>
<b>VẬT TƯ PHẦN HOÀN THIỆN (đã bao gồm vật tư phần thô)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gạch nền: ceramic 60x60cm (<math>\leq 250.000</math> đ/m<sup>2</sup>) (Đồng Tâm, Mỹ Đức, Bạch Mã, Á Châu ...)</li><li>• Gạch len tường 10x40cm (<math>\leq 250.000</math> đ/m<sup>2</sup>) (Đồng Tâm, Mỹ Đức, Bạch Mã, các loại gạch cao cấp nhập khẩu...)</li><li>• Gạch ốp tường WC 20x25cm (<math>\leq 250.000</math> đ/m<sup>2</sup>) 1 len (Đồng Tâm, Mỹ Đức, các loại gạch cao cấp nhập khẩu ...)</li><li>• Gạch ốp mặt dựng 20x25cm (<math>\leq 250.000</math> đ/m<sup>2</sup>) (Đồng Tâm, Mỹ Đức, Bạch Mã, các loại gạch cao cấp nhập khẩu...), cao 0.6 trên mặt bếp.</li><li>• Gạch lát nền WC: ceramic nhám 20x20 (<math>\leq 250.000</math> đ/m<sup>2</sup>) (Đồng Tâm, Mỹ Đức, Bạch Mã,...)</li><li>• Mặt cầu thang + mặt bếp: đá đen Kimsa <math>\leq 1.500.000</math> đ/m<sup>2</sup></li><li>• Vòi nước các loại (opyion: tùy loại) <math>\leq 600.000</math>đ/vòi, phiếu thu 100.000đ/cái, quạt hút Senko 200.000 đ/cái/WC.</li><li>• Bồn nước: inox Đại Thành 1500L (2 bồn name, dưới và trên)</li><li>• Máy bơm nước 2HP <math>\leq 1.800.000</math> đ (1 máy)</li><li>• Công tắc + ổ cắm National</li><li>• Đèn thấp sáng Philip, đèn lon Đài Loan âm trần 90.000đ/bộ</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cửa đi các loại: cửa sổ mặt tiền gỗ căm xe 8 ly mài cạnh 2.600.000 đ/m<sup>2</sup>, cửa sổ trong nhà nhôm kính trắng sơn tĩnh điện 1.000.000 đ/m<sup>2</sup></li> <li>• Cửa phòng ngủ: cửa gỗ căm xe 2.600.000 đ/m<sup>2</sup> (bao gồm khóa)</li> <li>• Cửa WC: gỗ kính (bao gồm khóa)</li> <li>• Tay vịn cầu thang: gỗ căm xe (Indo), sơn PU, lan can bằng gang đúc 1.300.000 đ/m tới (không trụ)</li> <li>• JOTON</li> <li>• Sơn dầu EXPO (sơn phun)</li> <li>• Khóa cửa: tay tròn hoặc vịn (≤ 600.000 đ/bộ), option: tùy chọn</li> <li>• Thiết bị vệ sinh INAX, TOTO (Lavabo, Bàn cầu, Vòi sen, Gương soi...) ≤ 6.000.000 đ/WC</li> <li>• Đá ốp trang trí theo thiết kế ≤ 30m<sup>2</sup>, đơn giá ≤ 150.000 đ/m<sup>2</sup></li> <li>• Đèn treo tranh 100.000 đ/bộ. Ngói Hạ Long</li> <li>• Cửa cuốn mặt tiền + Remote 2.000.000 đ/m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Phần chủ nhà cung cấp thiết bị:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đèn chùm trang trí các loại ( đèn lon, đèn treo tường, đèn rọi tranh, doulight, đèn trụ cổng, đèn sân vườn, đèn led,...)</li> <li>• Bồn tắm, tủ kệ bếp, tủ tường</li> <li>• Cửa cuốn, cửa kéo</li> <li>• Gốm kính, đá, thạch cao, sắt, nhôm giả, formica, vernia mang tính chất trang trí.</li> <li>• Hệ thống camera, báo cháy, chống cháy, chống sét, tiếp địa, báo động, chuông cửa màn hình</li> <li>• Máy lạnh, máy nước nóng các loại</li> </ul>
--	---

## II. Mô tả công việc thi công theo tiêu chuẩn:

1. Lập sơ đồ tổ chức công trường.
2. Vệ sinh mặt bằng thi công, định vị tim, móng.
3. Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân, vận chuyển đất đã đào đổ đi.
4. Đập cắt đầu cọc BTCT ( Đối với các công trình phải sử dụng cọc – cừ gia cố móng ).
5. Đổ bê tông đá 4 x 6 Mac 100 dày 100 mm đáy móng, dầm móng, đà kiềng.
6. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng.
7. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông : đáy, nắp hầm phân, hố gas, bể nước, vách hầm – đối với công trình có tầng hầm, sàn các tầng lầu, sân thượng, mái.
8. Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng toàn bộ công trình.
9. Tô các vách và trần công trình tại vị trí không đóng thạch cao, gỗ trang trí, ốp đá granite.
10. Xây tô hoàn thiện mặt tiền.
11. Cán nền các tầng lầu, sân thượng, mái, ban công, nhà vệ sinh.
12. Chống thấm sàn sân thượng, sàn vệ sinh, sàn mái và sàn ban công.
13. Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền theo bản vẽ thiết kế ( nếu có ) và phòng vệ sinh.
14. Nhân công sơn nước toàn bộ ngôi nhà.
15. Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh.

16. Nhân công lắp đặt hệ thống điện và đèn chiếu sáng.
17. Nhân công lắp đặt hệ thống ống nước nóng ( nếu có ).
18. Nhân công lợp ngói mái, tole mái ( nếu có ).
19. Dọn dẹp vệ sinh công trình hàng ngày.
20. Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao.
21. Bảo vệ công trình.

### III. Phương pháp tính diện tích:

1. Tầng hầm có độ sâu từ 1.0 đến 1.5 m so với Code vỉa hè tính 150 % diện tích.
2. Tầng hầm có độ sâu từ 1.5 đến 2.0 m so với Code vỉa hè tính 170 % diện tích.
3. Tầng hầm có độ sâu lớn hơn 2.0 m so với Code vỉa hè tính 200 % diện tích.
4. Phần diện tích có mái che tính 100 % diện tích.
5. Phần diện tích không có mái che ngoại trừ sân trước và sân sau tính 50 % diện tích.
6. Mái bê tông cốt thép tính 50 % diện tích.
7. Mái Tole tính 30 % diện tích – Tính theo mặt nghiêng.
8. Mái ngói kèo sắt tính 70 % diện tích – Tính theo mặt nghiêng.
9. Mái ngói BTCT tính 100 % diện tích – Tính theo mặt nghiêng.
10. Sân trước và sân sau tính 50 % diện tích ( Trong trường hợp sân trước và sân sau có móng – đài cọc – đà kiềng tính 70 % diện tích ).
11. Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích < 8 m<sup>2</sup> tính 100 % diện tích.
12. Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích > 8 m<sup>2</sup> tính 50 % diện tích.
13. Khu vực cầu thang tính 100 % diện tích.
14. Công trình thi công móng bang, phần móng tính 20 % diện tích tầng trệt.
15. Công trình thi công móng bè, phần móng tính 50 % diện tích tầng trệt.
16. Công trình thi công móng đài cọc hoặc móng đơn không tính thêm phần móng.

### IV. BIỆN PHÁP THI CÔNG VÀ TIẾN ĐỘ THI CÔNG SƠ BỘ:

#### 1. Thời gian thi công

- Thi công xây dựng nhà phố hoặc biệt thự có tổng diện tích sàn từ 200- 400m<sup>2</sup>, phần móng từ 8 – 12 ngày, phần sàn từ 7 – 10 ngày/ sàn. Thời gian thi công hoàn thiện công trình từ 3,5 tháng đến chậm nhất là 5 tháng (tùy thuộc điều kiện thi công và biện pháp thi công).

## **2. Ví dụ điển hình biện pháp thi công, tiến độ thi công sơ bộ áp dụng cho công trình có quy mô từ 200 – 400 m<sup>2</sup>**

### **a. Công tác chuẩn bị trắc địa**

- Vận chuyển thiết bị thi công, vệ sinh mặt bằng và dựng lán trại. Tổ chức bao che bằng cổng rào nếu điều kiện mặt bằng cho phép.
- Định vị tim móng, đo đạc, kiểm tra diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản vẽ xin phép.
- Xác định code nền tầng trệt so với mặt đường.
- Lập biên bản bàn giao mặt bằng, xác định ngày khởi công.

### **Lưu ý trong công tác chuẩn bị trắc địa:**

- Với công trình nằm giữa khu đất trống hoặc không xác định rõ ranh lộ giới thì chủ đầu tư phải nhờ cơ quan chức năng Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án xác định và bàn giao mốc xây dựng.
- Chụp hình hiện trạng công trình, chụp hình hiện trạng các công trình lân cận để tránh các vấn đề rủi ro, pháp lý từ phía chính quyền và các công trình lân cận sau này.
- Nếu quy mô hiện trạng công trình lớn hơn tron chủ quyền và giấy phép thì tạm ngưng thi công và làm việc lại với các cơ quan chức năng kiểm tra lại giấy phép xây dựng (không nên tự ý xây dựng).

### **b. Công tác đào đất, bê tông lót, thi công móng, đà kiềng, đổ cột, sàn tầng trệt**

- Đào đất mặt bằng thủ công hoặc cơ giới
- Đổ bê tông lót móng đá 4x6, Mác 100.
- Lắp dựng ván khuôn móng.
- Gia công lắp dựng cốt thép.
- Nghiệm thu công tác lắp dựng ván khuôn, cốt thép.
- Đổ bê tông móng.
- Lập biên bản nghiệm thu phần móng.

### **Lưu ý trong công tác móng.**

- Đối với nhà có nhiều công trình lân cận thì móng bằng được thi công theo từng móng.
- Kiểm tra định vị tim cổ cột chính xác trước khi đổ bê tông, tránh tình trạng lệch tim cột sau khi lên khung BTCT.

### **c. Công tác lắp dựng cofa, cốt thép, thi công bê tông các cột, dầm, sàn**

- Lắp dựng cofa, cốt thép, đổ bê tông cột.

- Kiểm tra và nghiệm thu cột và tường bao.
- Lắp dựng cofa dầm, sau đó lắp dựng cofa sàn.
- Gia công, lắp dựng cốt thép.
- Nghiệm thu công tác lắp dựng ván khuôn, cốt thép.
- Đổ bê tông dầm, sàn.
- Lập biên bản nghiệm thu phần sàn.

#### **Lưu ý trong công tác thi công cột, sàn các tầng lầu.**

- Khi đổ bê tông cột, sàn cần lưu ý chừa 2cm cạnh bên ngoài để tô 2 vách song.
- Khi đổ bê tông cột, dầm sàn cần lưu ý theo chờ theo thiết kế (thép chờ dầm, sàn, cầu thang, dầm thang máy, chờ râu thép xây tường...).
- Kiểm tra kích thước, vị trí dầm sàn, tránh hiện tượng sàn bị méo, sai lệch so với thiết kế.
- Kiểm tra các vị trí chuẩn bị cho công tác khác như bồn hoa, lam, sê nô, mảng tường, lò, mái...
- Nên tháo cây chống cofa sau ít nhất 10 ngày (dù có sử dụng phụ gia đông, kết nhanh).
- Kiểm tra hệ thống ống điện, ống nước chờ phục vụ cho công tác Điện – Nước (M&E).

#### **d. Công tác xây dựng**

- Sau khi tháo giàn giáo cofa khu vực nào thì xây khu vực đó.
- Lắp dựng khung cửa trong quá trình xây nếu nó.
- Lắp đặt hệ thống ống dây điện, ống nước, ống máy lạnh, hộp điện...

#### **Lưu ý trong công tác xây.**

- Kiểm tra kích thước cửa trong trường hợp đơn vị thi công gắn khung bao cửa
- Kiểm tra tường 100 – 200 theo bản vẽ thiết kế.
- Kiểm tra hệ thống ống dây điện trên tường (đèn rọi tranh, máy lạnh, công tắc...)

#### **e. Công tác tô trát công trình**

- Sau khi hoàn thành công tác xây sẽ tiến hành công tác tô.
- Tô trần trước sau đó tô tường trong nhà, vách song song và thường tô mặt tiền cuối cùng.
- Hộp gaint điện, nước sẽ xây, tô sau khi lắp đặt và kiểm tra hệ thống điện, nước.

#### **f. Công tác hoàn thiện công trình**

- Sau khi xây tô trong nhà sẽ tiến hành công tác rút dây điện.
- Bả matic toàn bộ công trình.

- Chống thấm vệ sinh, ban công, sân thượng, mái.
- Lắp đặt bồn nước, máy bơm, tủ nước, xây tô hoàn thiện hộp gaint
- Ốp gạch tường ƯC, lát gạch nền các tầng lầu.
- Sơn nước lớp 1 toàn bộ công trình.
- Thi công đá Granite cầu thang, gạch cửa, mặt tiền, bậc cấp, mặt bếp.
- Lắp đặt cửa, lan can cầu thang, tay vịn, tủ quần áo, ván sàn, gương, giường, khung tranh.
- Lắp đặt đèn, công tắc, ổ cắm, internet, dây led, quạt điện, dây điện thông minh ...
- Lắp đặt thiết bị vệ sinh, lavabo, bàn cầu, gương, phụ kiện...
- Sơn nước lớp 2, dặm vá sơn nước công trình.
- Vệ sinh, bàn giao công trình.

## NHỮNG ĐIỀU LƯU Ý KHI THI CÔNG

Nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi để thi công, hạn chế mọi tranh chấp, bất đồng, rủi ro, phát sinh từ công trình và để đảm bảo công trình đạt được chất lượng tốt nhất xin Chủ đầu tư đọc và nắm bắt những vấn đề sau đây và sẽ là phụ lục hợp đồng được đính kèm hợp đồng chính sau này tùy tính chất và quy mô công trình.

### I. CÔNG TÁC CHUẨN BỊ:

CĐT tự liên hệ điện lực sở tại để tháo dỡ, di dời đồng hồ điện đã niêm chì, cung cấp đầy đủ điện, nước phục vụ thi công và chịu mọi chi phí điện nước (tùy điều kiện và hoàn cảnh thi công, công ty sẽ chịu chi phí một phần điện nước).

CĐT liên hệ với UBND quận nơi có công trình để thuê, mượn lòng lề đường, vỉa hè (nếu có) nhằm phục vụ công tác tổ chức thi công và tập kết VLXD và chịu trách nhiệm thanh toán khoản chi phí này.

CĐT bàn giao mặt bằng trống cho đơn vị thi công (đã hút hầm phân cũ), với code nền dao động từ  $\pm 200\text{mm}$ , lưu ý công ty không làm công tác đổ cát san lấp mặt bằng, phá dỡ bê tông, cấu kiện ngầm cũ. Vận chuyển xà bần khi đào móng không nằm trong hợp đồng đối với trường hợp ký hợp đồng nhân công, tùy trường hợp công ty có thể giới thiệu hoặc thu mua xác nhà cũ cho CĐT.

Trước khi thi công CĐT liên hệ với UBND phường nộp các giấy tờ pháp lý cần thiết (báo ngày khởi công, bản vẽ xin phép photo, giấy phép photo...) theo yêu cầu của Phường và photo giấy phép xây dựng cung cấp cho đơn vị thi công.

CĐT photo cho đơn vị thi công 1 bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật đầy đủ đã được ký tên xác nhận của CĐT (khổ A3 hoặc A4) nhằm làm cơ sở cho sự xác nhận ban đầu về chấp thuận của CĐT đối với hồ sơ thiết kế.

CĐT liên hệ và tạo điều kiện cho bộ phận kỹ thuật của công ty chụp lại hiện trạng các công trình cạnh bên để phòng những ảnh hưởng và sự rủi ro tới công trình nhằm làm cơ sở để xác minh nguyên nhân trong trường hợp rủi ro sau này.

CĐT cung cấp đầy đủ tên và số điện thoại của cá nhân hoặc tổ chức giám sát công trường do CĐT ủy nhiệm (giấy ủy nhiệm có chữ ký xác nhận) cho phòng hành chính của Công ty để tiện liên hệ.

## II. CÔNG TÁC KÍ HỢP ĐỒNG THI CÔNG:

1. Đơn giá thi công áp dụng cho mỗi loại hình công trình. Đối với nhà ở dân dụng, tiêu chuẩn một mặt tiền, đơn giá áp dụng theo diện tích trong bảng báo giá thi công. Đối với công trình hai mặt tiền, nhà trọ cho thuê, khách sạn dưới 7 tầng...đơn giá sẽ linh hoạt điều chỉnh với thống nhất của hai bên. (Nhà ở dân dụng theo tiêu chuẩn là dạng nhà ở gia đình có diện tích từ 60 đến 90 m<sup>2</sup> mỗi tầng.

2. Sau khi đồng ý giá cả và biện pháp thi công, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng thi công. Giá trị hợp đồng có thể tăng giảm tùy theo diện tích phát sinh, hay khi khối lượng thay đổi. Đơn giá sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp không thay đổi bản vẽ công ty cam kết sẽ không phát sinh .

3. Khi thị trường có biến động giá cả hoặc vào cuối năm (tùy trường hợp) nhằm mục tiêu giữ giá và sắp xếp đội thi công, khách hàng và công ty có thể ký hợp đồng thi công (không quá 2 tháng). Đối với trường hợp này khách hàng ứng trước số tiền trị giá 10% tổng giá trị hợp đồng ngay khi ký kết để đặt hàng vật tư và tiến hành công tác khảo sát, lên kế hoạch.

4. Hợp đồng thi công là mẫu quy định chung của Công ty, Khách hàng vui lòng không chỉnh sửa nội dung (trừ điều khoản trách nhiệm của 2 bên) . Chủ đầu tư nên đọc kỹ lưỡng trước khi ký hợp đồng thi công.

5. Đơn giá trong hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng 10% cho phần vật tư, nhân công. Nếu chủ đầu tư yêu cầu hóa đơn, sẽ do các đơn vị cung ứng xuất hóa đơn trực tiếp cho Chủ đầu tư. Đối với các vật tư còn lại, tùy trường hợp sẽ phải đóng 10% VAT nếu muốn xuất hóa đơn.

6. Hợp đồng thi công là hợp đồng được tính theo diện tích xây dựng. Trong trường hợp diện tích xây dựng thay đổi, hai bên sẽ tính lại giá trị hợp đồng và đơn giá thi công . Cách tính diện tích sẽ được giữ nguyên trong suốt quá trình tiến hành hợp đồng như sau :

- Tầng hầm có độ sâu từ 1.0m đến 1.5m so với Code vỉa hè tính 150% diện tích.

- Tầng hầm có độ sâu từ 1.5m đến 2.0m so với Code vỉa hè tính 170% diện tích .
- Tầng hầm có độ sâu hơn 2.0m so với Code vỉa hè sẽ tính 200% diện tích.
- Phần diện tích có mái che tính 100% diện tích (Tầng trệt, lửng, lầu 1,2,3... gác có mái che)
- Phần diện tích không có mái che ngoại trừ sân trước và sân sau tính 50% diện tích (sân thượng không mái che, sân phơi, mái BTCT..)
- Mái BTCT tính 50% diện tích.
- Mái Tole (mái tôn) tính 30% diện tích (bao gồm phần xà gồ sắt hộp, không bao gồm tole) - tính theo mặt nghiêng.
- Mái ngói kèo sắt tính 70% diện tích (bao gồm hệ thống vì kèo sắt) - Tính theo mặt nghiêng.
- Sân trước và sân sau tính 50% diện tích (trong trường hợp sân trước sân sau có móng đơn - đài cọc - đài kiếng tính 70 % diện tích )
- Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích < 8m<sup>2</sup> tính 100% diện tích.
- Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích > 8m<sup>2</sup> tính 50% diện tích.
- Khu vực cầu thang tính 100% diện tích.
- Công trình thi công móng băng, phần móng tính 20% diện tích tầng trệt.
- Công trình thi công móng bè, phần móng tính 50% diện tích tầng trệt.
- Công trình thi công móng đài cọc, phần móng không tính.

7. Đối với hợp đồng báo giá theo dự toán, thì khối lượng và giá trị chi tiết theo bảng dự toán. Những hạng mục không có trong dự toán được hiểu là phát sinh. Chủ đầu tư nên ưu tiên kiểm tra kỹ các hạng mục trong bảng dự toán để xác định được các hạng mục phát sinh- nếu có. Đối với các công trình nhà ở dân dụng, Chúng tôi khuyên Chủ đầu tư nên khoán theo m<sup>2</sup> để tránh phát sinh rắc rối và mâu thuẫn không cần thiết.

8. Bản vẽ xin phép và bản vẽ thiết kế được hai bên duyệt dẫn đến việc được ký kết hợp đồng là cơ sở ràng buộc pháp lý trong hợp đồng thi công. Lưu ý chủ đầu tư nên hạn chế làm sai phép để tránh những thiệt hại không đáng có. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn bộ khi yêu cầu Nhà thầu thi công sai phép và không phép. Trường hợp Chủ đầu tư thay đổi thiết kế ban đầu hoặc không xác nhận hồ sơ thiết kế, Chủ đầu tư chịu các khoản chi phí phát sinh nếu có khi thi công theo ý Chủ đầu tư.

9. Nhà thầu chịu trách nhiệm mua bảo hiểm lao động. Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình nếu Phường sở tại yêu cầu.



10. Các chương trình khuyến mãi (nếu có) theo hợp đồng sẽ được trao khi hoàn thành công trình và chỉ áp dụng với các công trình ký kết trong thời gian khuyến mãi có xác nhận của Ban giám đốc.

11. Chủ đầu tư nên lựa chọn xong vật tư hoàn thiện trước khi đơn vị thi công tiến hành công tác xây thô nhằm góp phần phối hợp với đơn vị thi công hoàn thành kịp tiến độ. Nếu cần sự hỗ trợ của kiến trúc sư và nhân viên tư vấn vật tư, vật liệu thì công ty sẽ hỗ trợ về mặt con người.

## II. CÔNG TÁC THI CÔNG:

Việc thi công được tiến hành theo bản vẽ thiết kế được hai bên duyệt dưới sự điều hành của công ty, các quản lý thi công, đội trưởng và được giám sát bởi những nhân viên kỹ thuật chuyên ngành tại những thời điểm quan trọng.

Đối với những công trình nhà văn phòng, cao tầng, công tác bao che giàn giáo ngoài, chi phí khảo sát địa chất, chi phí lắp đặt và sử dụng vận thăng, cầu trục chưa bao gồm giá trị trong hợp đồng.

Đối với công trình có hầm, công tác gia cố đất và nền móng các công trình xung quanh chưa bao gồm trong giá trị hợp đồng và sẽ được báo cáo sau khi CĐT duyệt phương án gia cố.

Đối với những công trình có nền đất yếu, phần ép cọc và cọc khoan nhồi gia cố nền đất và bê tông sàn trệt không nằm trong giá trị Hợp đồng.

Đối với công trình phải nâng nền trệt cao hơn 300mm so với code vỉa hè, CĐT chịu chi phí nhân công và vật tư san lấp và tường bao.

Đối với những công trình trong hẻm nhỏ (<6m) phải sử dụng xe ba gác chuyên chở sẽ tính thêm phí chuyên chở vật tư vào hẻm và chênh lệch giá của vật tư mua lẻ (khoảng 8 triệu đến 15 triệu tùy quy mô công trình).

Đối với công trình lát sàn gỗ, chi phí nhân công và vật tư phần thô tương đương với công trình lát gạch.

Đối với công trình có đóng trần thạch cao và tường ốp đá hoa cương, phần tường và trần không tô hoàn thiện.

Hóa chất, vật tư chống thấm và nhân công chống thấm đặc biệt dùng để chống thấm tầng hầm, hồ bơi, khu vực trồng cây... không thuộc giá trị hợp đồng.

Trường hợp vật tư đã được 2 bên phê duyệt và được đưa về công trình hay đã đặt hàng với nhà cung cấp, chủ đầu tư có nhu cầu thay đổi, sẽ tính chi phí phát sinh chuyên chở (nếu bên cung cấp chấp nhận thu hồi hay đổi sản phẩm, nếu không chủ đầu tư chịu toàn bộ chi phí cho việc đổi trả gây ra).

Trường hợp chủ đầu tư dừng công trình nếu không do lỗi đơn vị thi công, chủ đầu tư phải làm văn bản tạm dừng và phải chịu chi phí phát sinh do việc tạm ngưng trên gây nên cho đến khi công trình khởi công lại hay chịu phạt dựa trên điều khoản trên hợp đồng nếu công trình dừng hẳn.

## III. CÔNG TÁC NGHIỆM THU VÀ THANH TOÁN:

Sau khi dọn dẹp trống mặt bằng thi công, Quý khách vui lòng ký vào biên bản bàn giao mặt bằng.

Sau mỗi giai đoạn thi công (đan sắt, đổ bê tông hoặc xây thô...), phòng hành chính sẽ điện thoại cho CĐT ít nhất 1 ngày để mời CĐT và đơn vị giám sát xuống công trình nghiệm thu cùng kỹ sư xây dựng và quản lý

kỹ thuật công ty, đề nghị các bên có liên quan phải có mặt đầy đủ để tiến hành nghiệm thu kịp thời và ký vào biên bản nghiệm thu hoặc nêu ý kiến nếu cảm thấy chưa hài lòng. Trong trường hợp đã báo nghiệm thu nhưng không thấy giám sát và Chủ đầu tư có mặt xác nhận, coi như hạng mục đó đã được nghiệm thu.

Các hạng mục hoàn thiện của CĐT tự thực hiện nên tự bảo quản trang thiết bị, trong trường hợp CĐT yêu cầu đơn vị thi công bảo quản vật tư hoàn thiện thì hai bên làm biên bản bàn giao vật tư có chữ ký xác nhận của đơn vị thi công để tránh mất mát đáng tiếc.

Cùng với mỗi đợt nghiệm thu cũng là đợt thanh toán trong hợp đồng, đây là khối lượng công việc để xác định thời điểm thanh toán chứ không phải chất lượng hoàn thành để thanh toán đề nghị CĐT lưu ý để tránh trường hợp trễ hạn thanh toán, công trình chỉ được thi công tiếp sau khi có đầy đủ hóa đơn thanh toán và biên bản xác nhận thanh toán từ phòng hành chính cho mỗi đợt.

Các đơn vị thực hiện hoàn thiện cho CĐT (nếu có) nên tự bảo quản trang thiết bị và vật tư của mình, ngoài ra vật tư và phụ kiện dùng để thi công không được sử dụng chung hoặc lấy vật tư tại công trường nhằm tránh tranh chấp không đáng có.

CĐT vui lòng mang tiền đến công ty hoặc chuyển khoản để thuận tiện công tác xác nhận trong hợp đồng. CĐT ở xa có thể điện thoại để công ty cử nhân viên kế toán đến tận nhà để thu tiền.

Trong trường hợp CĐT có nhu cầu thanh toán chậm (không vượt quá 5 ngày), quý khách nên hẹn trước để công ty tiện sắp xếp kế hoạch tài chính đối với công trình nhằm đảm bảo tiến độ công việc.

Khi CĐT có nhu cầu thay đổi hạng mục thi công khác so với bản vẽ thiết kế ban đầu (nhất là kết cấu, bố trí và kích thước), CĐT vui lòng liên hệ với bộ phận hành chính để nắm bắt và thuận tiện tổ chức công việc. Tránh trường hợp tự ý thay đổi hoặc yêu cầu công nhân thay đổi mà không thông báo cho quản lý công trường dẫn đến tranh chấp. Tất cả các trường hợp phát sinh tăng hay giảm do yêu cầu của CĐT, công ty sẽ gửi biên bản xác nhận xuống công trình, chủ đầu tư vui lòng ký vào biên bản để xác nhận (lưu ý sẽ không có phát sinh tăng nếu thi công đúng bản vẽ ban đầu).

CĐT vui lòng cung cấp vật tư kịp thời (đối với các hạng mục vật tư do chủ đầu tư cung cấp) xuống công trường để kịp tiến độ thi công, nếu trễ sẽ tính số ngày trễ vào tiến độ thi công đã ghi rõ trong hợp đồng. Nếu gặp trở ngại quý khách có thể liên hệ với công ty để nhận được sự hỗ trợ.

#### **IV. CÔNG TÁC BÀN GIAO:**

Sau khi hoàn thành công trình và làm công tác vệ sinh, công ty sẽ tiến hành mời CĐT xuống công trình để làm công tác nghiệm thu lần cuối, nếu thấy chưa hài lòng, CĐT có thể ghi trực tiếp vào biên bản các hạng mục cần phải khắc phục để chúng tôi có cơ sở khắc phục nhằm giúp công trình đạt chất lượng tốt nhất.

Thời điểm hoàn thành sẽ được tính từ khi hai bên ấn định thời gian bắt đầu thi công (không kể thời gian tháo dỡ nhà cũ, ép cọc, chuẩn bị bàn giao mặt bằng của CĐT, xử lý kết cấu những nhà xung quanh nếu có...) đến khi có thông báo nghiệm thu hoàn thành. Công trình sẽ được tính hoàn thành sau 05 ngày khi đơn vị thi công đã khắc phục toàn bộ các lỗi (nếu có) trong biên bản nghiệm thu hoàn thành lần 1 bất kể lý do gì. Tất cả các lỗi phát sinh sau ngày hoàn thành sẽ được tính và khắc phục trong thời gian bảo hành.

CĐT vui lòng đến công ty làm biên bản bàn giao nhà và chìa khóa nhà sau khi CĐT đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán trong hợp đồng, đồng thời ký vào biên bản thanh lý hợp đồng (trừ đợt bảo hành nếu có).

## **V. CÔNG TÁC BẢO HÀNH:**

Thời gian bảo hành KỸ THUẬT là 3 năm tính từ lúc hoàn thành công trình.

Trong thời gian bảo hành, nếu có vấn đề hỏng hóc do lỗi kỹ thuật thi công, quý khách vui lòng thông báo bằng điện thoại hoặc liên hệ trực tiếp đến công ty. Trong vòng 48h công ty sẽ cử người xuống khảo sát tại công trình, xác định nguyên nhân và có phương án khắc phục sửa chữa.

Công ty Tổ Ấm Xanh tự tổ chức thi công, tự cung ứng vật tư trong phần thô, tổ chức giám sát kỹ thuật, bảo đảm an toàn lao động cho tất cả các hạng mục của công trình, cam kết không bán thầu.

### **Những lưu ý về bảo hành :**

- Không bảo hành nếu:

Sử dụng những vật liệu hoàn thiện kém chất lượng, không theo khuyến cáo của kỹ thuật công ty.

Không xử lý gia cố nền móng bằng cọc đối với địa chất yếu.

Không làm đúng quy trình thi công hoàn thiện theo khuyến cáo công ty.

Thiết kế của chủ đầu tư sai kỹ thuật: thiếu sắt, mác bê tông không đủ, bố trí điện nước, code nền...

Không xử lý chống thấm tầng hầm đối với những vùng địa chất đòi hỏi phải xử lý chống thấm theo quy trình đặc biệt, bắt buộc phải có công ty chống thấm.

### **Những hạng mục chắc chắn không bảo hành:**

- Các nhà xung quanh công trình không nằm trong hạng mục phải bảo hành.

- Rỉ sét cầu kiện do yếu tố khách quan (chất liệu, thời tiết...)

- Hao mòn do sử dụng.

- Nứt do tác động ngoại lực (thiên tai, động đất, con người...)

- Dơ bẩn, trầy do quá trình sử dụng.

- Cháy, chập điện do sử dụng quá tải vượt quy định.

- Sử dụng quá thời hạn bảo hành theo quy định của công ty và nhà sản xuất.

- Thấm chân tường do code trong nhà thấp hơn xung quanh (do nâng tường, hoặc thiết kế của chủ đầu tư sai tiêu chuẩn).

- Thấm do không thể xử lý mặt ngoài (do không che khe hở giữa hai nhà, điều kiện thi công không cho phép, hoặc tranh chấp với nhà xung quanh).

### **Lưu ý:**

Địa chỉ : 59 Đinh Tiên Hoàng , p Đa Kao, quận 1, TpHCM

Tel : 0938 69 30 40 - 0938 96 30 40.

Website : [www.toamxinh.vn](http://www.toamxinh.vn)

- Trong quá trình sử dụng, nếu thấy có sự cố hoặc hỏng do lỗi thi công của công ty CĐT vui lòng liên lạc với trung tâm chăm sóc khách hàng theo số: 08.3910 4381 hoặc 0938 69 30 40 để nhận được sự giúp đỡ nhanh chóng.
- Hợp đồng sẽ được xem như thanh lý khi Quý khách đã thanh toán đầy đủ số tiền trên hợp đồng và bao gồm cả tiền bảo hành.
- Chủ đầu tư không cho thợ mượn tiền cũng như giao các hạng mục phát sinh ngoài hợp đồng khi chưa thông báo cho công ty và công ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với các giao dịch tài chính đối với nhân viên công ty ngoài hợp đồng.