

NHỮNG LƯU Ý KHI KÍ HỢP ĐỒNG 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, Chủ Đầu Tư (CĐT) vui lòng 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

1. 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.
2. 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 vật liệu xây dựng.
3. CĐT bàn giao mặt bằng trống cho đơn vị thi công (đã hút hầm phân, phá bỏ cấu kiện ngầm cũ và chặt phá cây xanh - Nếu có) - lưu ý công ty không làm công tác đổ cát san lấp mặt bằng, phá dỡ bê tông, cấu kiện ngầm cũ.
4. Trước khi thi công 07 (bảy) ngày, 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. Tùy trường hợp công ty sẽ hỗ trợ CĐT nộp các giấy tờ trên để thuận lợi việc triển khai thi công kịp thời.
5. CĐT cung cấp cho đơn vị thi công 01 (một) bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật đầy đủ đã được ký tên xác nhận của CĐT và đóng dấu của đơn vị thiết kế (khổ A3) nhằm làm cơ sở cho sự xác nhận ban đầu về sự chấp thuận của CĐT đối với hồ sơ thiết kế. Trong trường hợp Công Ty kí Hợp Đồng Thiết Kế với CĐT thì cũng phải thống nhất, kí kết và bàn giao bản vẽ trước khi thi công.
6. CĐT liên hệ và tạo điều kiện cho bộ phận kỹ thuật của công ty chụp lại hình hiện trạng các công trình cạnh bên nhằm làm cơ sở để xác minh nguyên nhân trong trường hợp nhà kế bên bị ảnh hưởng do thi công. Công việc này thực hiện trước khi tiến hành khởi công và kèm theo biên bản cam kết chịu trách nhiệm đối với các nhà kế bên trong suốt quá trình thi công (Không bao gồm quá trình thi công tháo dỡ nhà cũ, khoan ép cọc). Trong quá trình thi công mọi trách nhiệm liên quan vấn đề trên (các lỗi do thi công gây ra) công ty sẽ chịu trách nhiệm giải quyết, trong một số trường hợp khó khăn sẽ cần sự hỗ trợ của CĐT.
7. Đối với các công trình nằm giữa khu đất trống hoặc không xác định rõ ranh lộ giới thì CĐT phải nhờ cơ quan chức năng nhà nước hoặc CĐT dự án xác định và bàn giao mốc xây dựng. Đối với một số trường hợp, CĐT phải liên hệ với các cơ quan Trắc Dạc để bản lấy mốc tọa độ của khu đất (có biên bản giao mốc tọa độ, đóng dấu và ký tên của cơ quan Trắc Dạc) và nộp cho UBND Phường để xác nhận.
8. CĐT cung cấp đầy đủ tên và số điện thoại của cá nhân hoặc tổ chức giám sát công trường do CĐT uỷ nhiệm (giấy uỷ nhiệm có chữ ký xác nhận) cho phòng Hành Chính của công ty để làm cơ sở đại diện hợp pháp và thuận tiện liên hệ.
9. Đối với các công trình thuộc dự án, CĐT phải liên hệ với BQL dự án để làm các thủ tục cần thiết thì mới có thể khởi công được công trình. Các thủ tục thông thường là: Biên bản giao nền, hợp đồng 3 bên (giữa CĐT, nhà thầu và BQL Dự Án), các chi phí ký quỹ Dự Án (nếu có)...

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, công trình phòng trọ, nhà ở kết hợp cho thuê, công trình khách sạn tư nhân (dưới 07 tầng), công trình biệt thự,... đơn giá sẽ được cộng thêm tùy quy mô theo đơn giá trong bảng báo giá. (Nhà ở dân dụng tiêu chuẩn là dạng nhà ở gia đình có diện tích mỗi tầng 70 – 100 m² tương ứng 2PN+2WC cho mỗi lầu, hình dáng khu đất vuông vắn.)
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 không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp không thay đổi so với bản vẽ công ty cam kết không phát sinh.
3. Đơn giá áp dụng cho nhà 01 (một) mặt tiền nên trường hợp vách song hai bên hoặc phía sau nếu chưa có nhà thì công ty hỗ trợ trong công tác tô và hoàn thiện sơn nước (sẽ không tính thêm chi phí và cũng sẽ không trừ lại nếu không có). Vì vậy trường hợp xung quanh có nhà giáp bên sẽ không thi công tô và sơn nước hoàn thiện mà chỉ thực hiện công tác làm Tole mỏng chắn nước giữa hai nhà đảm bảo không thấm dột tại vị trí này.
4. Đơn giá áp dụng cho công trình có tường mặt tiền chính là tường 200. Các trường hợp 2 mặt tiền trở lên và phải xây tường 200 xung quanh thì tùy trường hợp và điều kiện thi công, CĐT sẽ phải hỗ trợ cho đơn vị thi công chi phí tại các vị trí xây thêm này.
5. Hợp đồng thi công là mẫu quy định chung của công ty, CĐT vui lòng không chỉnh sửa nội dung (trừ các thỏa thuận khác giữa hai bên). CĐT nên đọc và tính toán kỹ lưỡng trước khi ký hợp đồng.
6. Đơn giá trong hợp đồng chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng (10%) cho phần nhân công, phần vật tư (sắt thép, xi măng, gạch) nếu CĐT cần hóa đơn sẽ do các đơn vị cung ứng xuất hoá đơn trực tiếp cho CĐT. Đối với các vật tư còn lại, tùy trường hợp sẽ phải đóng 10% VAT nếu muốn xuất hoá đơn.
7. Hợp đồng thi công là hợp đồng được tính theo diện tích xây dựng. Trong trường hợp có thay đổi về diện tích xây dựng, 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 thực hiện hợp đồng theo phương thức sau đây:
 - Tầng hầm có độ sâu từ 1.0 m đến 1.3 m so với Code vỉa hè tính 150% diện tích.
 - Tầng hầm có độ sâu từ trên 1.3 m đến 1.7 m so với Code vỉa hè tính 170% diện tích.
 - Tầng hầm có độ sâu từ trên 1.7 m đến 2.0 m so với Code vỉa hè tính 200% diện tích.
 - Tầng hầm có độ sâu lớn hơn 2.0 m so với Code vỉa hè tính 250% diện tích.
 - Công trình thi công móng cọc, phần móng tính 30% diện tích tầng trệt.
 - Công trình thi công móng cọc có bê tông nền trệt tính 50% diện tích tầng trệt.
 - Công trình thi công móng băng, phần móng tính 50% diện tích tầng trệt.
 - Công trình thi công móng băng có bê tông nền trệt tính 70% diện tích tầng trệt.
 - Công trình thi công móng bè, phần móng tính 70% diện tích tầng trệt.
 - Phần diện tích có mái che tính 100% diện tích.

(Trệt, lửng, lầu 1, lầu 2, 3,... Sân thượng 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 bê tông cốt thép tính 50% diện tích.
 - Mái Tole tính 30% diện tích.
(*Bao gồm toàn bộ phần xà gỗ sắt hộp và tole lợp – Tính theo mặt nghiêng*)
 - Mái ngói kèo sắt tính 70% diện tích.
(*Bao gồm toàn bộ hệ khung kèo và ngói lợp – Tính theo mặt nghiêng*)
 - Mái ngói BTCT tính 100% diện tích .
(*Bao gồm hệ ritô và ngói lợp – Tính theo mặt nghiêng*)
 - Sân trước và sân sau tính 70% diện tích.
(*Trường hợp sân trước và sân sau có diện tích lớn có thể xem xét lại hệ số tính*)
 - Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích $< 8m^2$ tính 100% diện tích.
 - Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích $> 8m^2$ tính 50% diện tích.
 - Khu vực cầu thang tính 100% diện tích.
8. 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. CĐT 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 nhà ở dân dụng khuyến CĐT nên chọn cách tính theo m2 khoán gọn nhằm tránh phát sinh rắc rối và mâu thuẫn không cần thiết.
 9. Bản vẽ xin phép và bản vẽ thiết kế được hai bên duyệt dẫn đến việc ký kết Hợp đồng là cơ sở ràng buộc pháp lý trong hợp đồng thi công. Lưu ý CĐT nên hạn chế làm sai phép nhằm tránh những thiệt hại không đáng có. CĐT chịu trách nhiệm toàn bộ khi yêu cầu Nhà thầu thi công sai phép và không phép. Trường hợp CĐT thay đổi thiết kế ban đầu hoặc không xác nhận hồ sơ thiết kế, CĐT chịu trách nhiệm về các khoản phát sinh nếu có khi thi công theo ý CĐT. Trường hợp không thể hoàn công hoặc việc hoàn công kéo dài do yêu cầu thi công sai phép của CĐT, CĐT vẫn phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn toàn bộ giá trị Hợp đồng thi công.
 10. Nhà thầu chịu trách nhiệm mua bảo hiểm lao động, CĐT mua bảo hiểm công trình nếu Phường yêu cầu.
 11. Công ty cung cấp vật tư thô, CĐT có thể tham khảo mẫu mã, nguồn gốc xuất xứ và chất lượng vật liệu sẽ sử dụng cho công trình của mình trước khi thi công để an tâm về vật liệu sử dụng. CĐT lưu ý chốt mẫu vật liệu trước khi ký hợp đồng để đảm bảo an tâm về mẫu mã và chất lượng của vật liệu sẽ được sử dụng cho phần thô công trình.
 12. CĐT nên lựa chọn xong vật tư hoàn thiện trước khi đơn vị thi công tiến hành công tác xây tô nhằm góp phần phối hợp với đơn vị thi công hoàn thành kịp tiến độ. Nên cần sự hỗ trợ của kiến trúc sư trong quá trình chọn vật tư để có sự đồng bộ và thẩm mỹ. Công ty sẽ hỗ trợ CĐT nhân sự kts và nhân sự tư vấn vật tư.

III. CÔNG TÁC THI CÔNG – CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐƠN GIÁ THI CÔNG

1. 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. Một số hạng mục sẽ được kiểm tra bằng máy nhằm đảm bảo chính xác trước khi triển khai các hạng mục tiếp theo.

2. Đối với công trình trong hẻm nhỏ (< 6m hoặc không cho xe lớn lưu thông) phải sử dụng xe nhỏ chuyên chở CĐT hỗ trợ thêm một phần chi phí chênh lệch giá của vật tư mua lẻ và chuyên chở hẻm nhỏ tương đương 2 – 5% tổng giá trị hợp đồng.
3. Đối với 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, thuê công ty bảo vệ chưa bao gồm giá trị trong hợp đồng.
4. 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 giá sau khi CĐT duyệt xong phương án gia cố. Nhà thầu chỉ thi công vách hầm cao bằng code vỉa hè, phần còn lại tới sàn trệt xây gạch ống.
5. Đối với công trình có nền đất yếu, phân cọc ép và cọc khoan nhồi gia cố nền đất và bê tông sàn trệt không nằm trong hạng mục công việc theo Hợp đồng. Công ty không nhận thi công các công trình sử dụng biện pháp gia cố nền móng bằng cừ tràm, trường hợp CĐT vẫn yêu cầu đóng cừ tràm, CĐT chịu trách nhiệm đối với mọi sự cố liên quan đến công trình sau này.
6. Đối với công trình phải nâng nền trệt cao hơn 300 mm so với cote tự nhiên, CĐT chịu chi phí nhân công và vật tư san lấp, xây tường ngăn, tường bao bó nền.
7. Đối với công trình ở khu vực có nền đất yếu, CĐT nên thi công thêm hạng mục bê tông nền trệt để không bị lún sụt và hư hỏng gạch lát nền trệt. Đối với hạng mục này công ty sẽ tính chi phí theo diện tích từ 600.000đ/m² (thi công bê tông dày 100mm, sắt D6 a200 hai lớp hoặc D8 a200 một lớp).
8. Đối với công trình có thang máy sẽ tính chi phí hỗ trợ do tăng khối lượng thi công cho hạng mục này từ 10.000.000 đến 15.000.000 cho 01 điểm dừng (tô mặt trong thang máy không thuộc khối lượng công việc trong hợp đồng).
9. Trong trường hợp CĐT muốn thi công dự trù cầu thang lên sân mái thì chi phí được tính thêm tương ứng 12.000.000 đến 20.000.000 cho phần cầu thang này.
10. Đối với công trình CĐT có nhu cầu thiết kế sắt thép dư hoặc dự trù thêm tầng sau này thì chi phí sắt thép gia tăng chiếm 3 – 4% tổng giá trị phần thô cho 01 (một) sàn dự trù.
11. Đối với công trình xây thêm tường 200mm khác khu vực mặt tiền chi phí được tính thêm theo thực tế thi công.
12. Đối với công trình lát sàn gỗ, chi phí nhân công và vật tư cán nền tương đương với nhân công và vật tư lát gạch.
13. Đơn giá áp dụng đối với kiểu mặt tiền hiện đại, một mặt tiền. Đối với các nhà nhiều mặt tiền, hoặc kiểu mặt tiền cổ điển, bán cổ điển, tùy từng trường hợp CĐT sẽ phải hỗ trợ một phần chi phí nhân công cho đơn vị thi công. Các phù điêu (nếu có) chưa bao gồm trong giá trị hợp đồng..
14. Giá trị hợp đồng không bao gồm công tác tô trần, tuy nhiên vẫn sẽ tiến hành tô trần tại các vị trí sân âm, ban công.. Trong trường hợp CĐT muốn tô trần, tùy theo khối lượng thực tế, Công Ty sẽ báo các chi phí phát sinh.
15. 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.

16. Đối với công trình ép cọc quá sâu so với cote móng phải nổi đầu cọc tùy khối lượng CĐT sẽ phải hỗ trợ chi phí trên nếu công ty thực hiện. Trong công tác ép cọc nên ép dư để hạn chế tối đa việc nổi cọc ảnh hưởng tới chất lượng công trình. Đối với cọc ly tâm, phải hàn nối sắt và đổ bê tông đầu cọc, chi phí trên chưa bao gồm trong giá trị hợp đồng.
17. Đối với sàn kho vệ sinh hoặc sàn gác không bao gồm trong cách tính theo diện tích sàn xây dựng nên sẽ được báo giá theo khối lượng. CĐT nên tham khảo trước về đơn giá và khối lượng trước khi thi công.
18. Sàn âm, sàn đặc biệt không thuộc biện pháp thi công của công ty nên trường hợp CĐT muốn thi công sẽ phải chịu chi phí khác biệt đặc thù thi công.
19. Trường hợp CĐT dừng công trình nếu không do lỗi đơn vị thi công, CĐT phải làm văn bản tạm dừng và phải chịu chi phí phát sinh do việc tạm ngưng trên gây ra cho đến khi công trình khởi công lại hay chịu phạt dựa trên điều khoản trên hợp đồng nếu công trình dừng hẳn.
20. Đối với công trình ngoài khu vực Tp.HCM tùy trường hợp và khu vực vật tư có thể thay đổi phù hợp với vật tư tại khu vực đó nhưng đơn giá và chất lượng phải tương đương.

21. **Đối với Hợp đồng phân thô công việc bao gồm:**

- **Phần Thô** (Bao gồm Nhân công + Vật tư phần thô):
 - Tổ chức công trường, bảng hiệu, bảng báo, bao che, cổng rào. làm lán trại cho công nhân (nếu điều kiện mặt bằng cho phép); cung cấp các thiết bị an toàn thi công, vệ sinh môi trường như tủ điện, CB chống giật, bình chữa cháy, đồ bảo hộ ATLĐ.
 - Vệ sinh mặt bằng thi công, định vị tim, móng.
 - Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân và vận chuyển đất đã đào đi đổ.
 - Đập, cắt đầu cọc BTCT (đối với các công trình phải sử dụng cọc – cừ gia cố móng).
 - Đổ bê tông đá 4x6 Mac100 dày 100mm đáy móng, dầm móng, đà kiềng.
 - Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng.
 - Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông đáy, nắp hầm phân, hố ga.
 - Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông vách hầm – đối với công trình có tầng hầm (Vách hầm chỉ cao hơn code vỉa hè + 300mm).
 - Sản xuất, lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông cột, dầm, sàn các tầng lầu, sân thượng, mái.
 - Sản xuất, lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông cầu thang và xây mặt bậc (Không tô mặt bậc cầu thang).
 - Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng toàn bộ công trình.
 - Tô các vách (Không tô trần và các vị trí ốp đá granit...).
 - Xây tô hoàn thiện mặt tiền.
 - Cán nền các tầng lầu, sân thượng, mái, ban công, nhà vệ sinh.
 - Chống thấm sàn sân thượng, sàn vệ sinh, sàn mái và sàn ban công.
 - Lắp đặt dây điện âm, ống nước lạnh âm, ống nước nóng-nếu có (không cung cấp ống nước ống nước nóng), cáp mạng, cáp truyền hình, dây điện thoại âm, khoan cắt lỗ bê tông ống nước bằng máy khoan lõi chuyên dụng (không bao gồm mạng LAN cho văn

phòng, hệ thống chống sét, hệ thống ống cho máy lạnh, hệ thống điện 3 pha, điện thang máy).

- Thi công lợp ngói mái, Tole mái (nếu có).
- Dọn dẹp vệ sinh công trình hằng ngày.
- **Phần Nhân Công Hoàn Thiện** (chỉ bao gồm nhân công):
 - Nhân công lát gạch sàn và ốp len chân tường tầng trệt, các tầng lầu, sân thượng và vệ sinh.
(Không lát gạch sàn mái)
(Chủ đầu tư cung cấp gạch, keo chà joint - phần vữa hồ do nhà thầu cung cấp)
 - Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền theo bản vẽ thiết kế - nếu có và phòng vệ sinh.
(Chủ đầu tư cung cấp gạch, đá, keo chà joint - phần vữa hồ do nhà thầu cung cấp)
(Khối lượng ốp lát trang trí mặt tiền không quá 10%)
 - Nhân công sơn nước toàn bộ ngôi nhà.
(Chủ đầu tư cung cấp sơn nước, cọ, rulo, giấy nhám...)
(Không bao gồm sơn dầu, sơn gai, sơn găm và các loại sơn trang trí khác...)
(Thi công 2 lớp bả Matic, 1 lớp sơn lót, 2 lớp sơn phủ đảm bảo kỹ thuật. Kiểm tra độ ẩm và vệ sinh bề mặt trước khi bả bột, sơn nước trong, ngoài nhà)
 - Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh.
(Lắp đặt lavabo, bồn cầu, van khóa, vòi sen, vòi nóng lạnh, gương soi và các phụ kiện - không bao gồm lắp đặt bồn nước nóng)
 - Nhân công lắp đặt hệ thống điện và đèn chiếu sáng.
(Lắp đặt công tắc, ổ cắm, tủ điện, MCB, quạt hút, đèn chiếu sáng, đèn lon, đèn trang trí – không bao gồm lắp đặt các loại đèn chùm, đèn trang trí chuyên biệt)
 - Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao (không bao gồm thuê đơn vị vệ sinh công nghiệp).
 - Bảo vệ công trình.

22. Đối với Hợp đồng thi công hoàn thiện hoặc Hợp đồng cung cấp vật tư hoàn thiện:

- 23.** Trong trường hợp CĐT kí hợp đồng thi công Thô + Hoàn Thiện thì công việc phân thô theo mô tả công việc phân thô như trên.
- 24.** Phần thi công hoàn thiện: Thi công toàn bộ các hạng mục bao gồm nhân công và vật tư toàn bộ công trình theo như Bảng Phân Tích Vật Tư hoàn thiện đính kèm trong Hợp Đồng.
- 25.** Phần vật tư hoàn thiện: cung cấp, sản xuất và thi công các hạng mục được liệt kê trong Bảng Phân Tích Vật Tư hoàn thiện đính kèm trong Hợp Đồng.
- 26.** CĐT chọn mẫu tại bất kì cửa hàng vật tư nào trong khu vực thành phố nơi công trình thi công và báo về cho công ty mã số vật tư và địa chỉ cửa hàng để công ty làm việc và nhập vật tư về phục vụ thi công. CĐT ghi lại đơn giá, trong trường hợp đơn giá thấp hơn hoặc cao hơn so với đơn giá chi tiết trong bảng vật tư công ty báo thì CĐT sẽ được tính lại phần chênh lệch theo khối lượng thực tế nhập về.

27. Các hạng mục không được liệt kê trong bảng vật tư hoàn thiện được hiểu là khối lượng ngoài hợp đồng. Nếu CĐT có nhu cầu làm thêm có thể liên hệ công ty để được báo giá.
28. Các hạng mục liệt kê trong bảng vật tư hoàn thiện nhưng CĐT đã có hoặc sẽ tự cung cấp thì được trừ lại theo giá trị tương đương trong bảng giá theo khối lượng thực tế thi công.

IV. CÔNG TÁC NGHIỆM THU VÀ THANH TOÁN

1. Sau khi dọn dẹp trống mặt bằng thi công, CĐT vui lòng ký vào biên bản bàn giao mặt bằng và biên bản xác định ngày khởi công.
2. Sau mỗi giai đoạn thi công (đan sắt, đổ bê tông hoặc xây tô...), Phòng thi công sẽ thông báo cho CĐT trước ít nhất 01 (một) 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 CĐT có mặt xác nhận, coi như hạng mục đó đã được nghiệm thu.
3. Các hạng mục hoàn thiện của CĐT 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 hư hỏng, mất mát đáng tiếc. Trong trường hợp không có biên bản bàn giao, các mất mát liên quan đến vật tư hoàn thiện của CĐT Công Ty không chịu trách nhiệm.
4. 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 hoá đơn thanh toán và biên bản xác nhận thanh toán từ phòng Hành Chính cho mỗi đợt.
5. 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 có trách nhiệm nhắc nhở các đơn vị hoàn thiện này giữ vệ sinh chung cho công trình. Đơn vị hoàn thiện có trách nhiệm dọn vệ sinh hàng ngày và vận chuyển xà bần của họ đi đổ. Trong trường hợp các đơn vị Hoàn Thiện không phối hợp hoặc hợp tác, Công Ty có quyền yêu cầu không cho đơn vị thi công Hoàn Thiện của CĐT thi công tại công trình.
6. 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 đến tận nhà thu tiền.
7. Trong trường hợp do CĐT có nhu cầu thanh toán chậm (quá 05 ngày so với quy định trong Hợp đồng), CĐT nên hẹn trước để công ty tiện sắp xếp kế hoạch tài chính đối với công trình nhằm đảm bảo tiến độ công việc.
8. Khi CĐT có nhu cầu thay đổi các 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 phòng thi công thông qua quản lý thi công để được tư vấn quyết định thay đổi 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 ảnh hưởng kỹ thuật thi công và tranh chấp hai bên. 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, CĐT vui lòng ký vào biên bản trước khi thi công để xác nhận (lưu ý: sẽ không có phát sinh tăng nếu thi công đúng bản vẽ ban đầu).

9. CĐT vui lòng cung cấp vật tư kịp thời (đối với các hạng mục vật tư do CĐT 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, CĐT có thể liên hệ với công ty để nhận được sự hỗ trợ.

V. CÔNG TÁC BÀN GIAO

1. Sau khi hoàn thành công trình và làm công tác vệ sinh cơ bản, 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 01 lần để chúng tôi có cơ sở khắc phục nhằm giúp công trình đạt chất lượng tốt nhất. Trường hợp đã thông báo nghiệm thu, bàn giao nhưng CĐT không hợp tác hoặc không tiến hành nghiệm thu thì sau 05 ngày được xem như CĐT đã đồng ý nghiệm thu hoàn thành công trình.
2. Công tác vệ sinh công nghiệp không thuộc công việc của hợp đồng thi công.
3. Thời điểm hoàn thành công trình 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 bàn giao công trình. Công trình sẽ được tính hoàn thành sau 05 (năm) 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 và không được xem như trễ hợp đồng. Trường hợp CĐT tự ý đưa công trình vào sử dụng (như vận chuyển, lắp đặt trang thiết bị vào công trình; cho thuê công trình...) thì xem như công trình đã được nghiệm thu, bàn giao và Công ty không chịu trách nhiệm đối với vấn đề chất lượng hoàn thiện trước bàn giao.
4. CĐT vui lòng thông báo địa chỉ và số điện thoại khi có nhu cầu chuyển địa chỉ trong thời gian bảo hành nhằm tránh những tranh chấp, kiện tụng pháp lý không đáng có khi hết thời hạn bảo hành.
5. CĐT vui lòng đến công ty làm biên bản bàn giao nhà và chìa khoá nhà sau khi 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). Công ty chỉ xuất hóa đơn VAT và trợ giúp pháp lý hoàn công (nếu có) khi CĐT đã thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng trừ phần bảo hành.
6. Trong trường hợp CĐT và Phòng thi công không thống nhất được với nhau trong việc bàn giao, thanh lý thì Phòng pháp chế của Công ty sẽ tiếp tục làm việc với CĐT về các vấn đề còn lại, có quyền thu hồi hoặc bảo vệ những tài sản của công ty đã đưa vào công trình.

VI. CÔNG TÁC BẢO HÀNH – BẢO TRÌ

1. Thời gian bảo hành 01 (một) năm tính từ lúc hoàn thành công trình, bảo hành kết cấu 10 (năm) năm.
2. Trong thời gian bảo hành, nếu có vấn đề hỏng hóc do lỗi kỹ thuật thi công (không bảo hành vật tư hoàn thiện), CĐT vui lòng thông báo bằng điện thoại hoặc liên hệ trực tiếp chậm nhất là sau 48 giờ kể từ khi xảy ra sự cố đến công ty. Trong vòng 24 giờ công ty sẽ cử người xuống khảo sát tại công trình, xác định nguyên nhân và ra phương án khắc phục sửa chữa nếu đúng do lỗi kỹ thuật thi công. Trường hợp khách hàng không thông báo cho công ty mà tiến hành tự ý sửa chữa thì công ty không chịu trách nhiệm về chi phí bảo hành và chất lượng liên quan đến hạng mục đó. Trường hợp khách hàng đã thông báo nhưng công ty không hồi đáp hoặc sửa chữa trong vòng 10 (năm) ngày, mặc