

TƯ VẤN GIÁM SÁT THI CÔNG

14 MÔ-ĐUN ĐẦU RA DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

Khi Anh/Chị thuê nhà thầu thi công riêng, NAMI kiểm tra những phần quan trọng theo hồ sơ đã duyệt, ghi nhận sai lệch bằng ảnh và biên bản, theo dõi việc khắc phục và cung cấp căn cứ để Anh/Chị quyết định đúng lúc.

Nhà ở riêng lẻ | Nhà phố | Biệt thự | Công trình nhỏ của doanh nghiệp
LÀM ĐÚNG NGAY TỪ ĐẦU

Anh/Chị cần biết	Cách NAMI đáp ứng
Phần bị che khuất được kiểm tra ra sao?	Lập danh sách điểm dừng; kỹ sư kiểm tra và lưu ảnh, biên bản trước mốc thi công kế tiếp.
Nếu nhà thầu làm sai?	Nêu vị trí, căn cứ, mức độ và yêu cầu khắc phục bằng văn bản; kiểm tra lại theo gói.
Ai chịu trách nhiệm cuối cùng?	Nhà thầu chịu trách nhiệm thi công; NAMI chịu trách nhiệm dịch vụ giám sát theo phạm vi ký; chủ đầu tư quyết định xử lý với nhà thầu.

Tài liệu giới thiệu dịch vụ | Giá, tần suất, địa điểm và điều kiện thực hiện cuối cùng theo báo giá hoặc phụ lục từng công trình.

NHÌN NHANH

Ba gói khác nhau ở mức độ có mặt tại hiện trường. Mỗi gói có một kỹ sư phụ trách chính, danh mục việc kiểm tra và sản phẩm báo cáo rõ ràng; NAMI không nhận thay nghĩa vụ quản lý thi công của nhà thầu.

ĐIỂM DỪNG	ĐỊNH KỲ	THƯỜNG TRỰC
Các mốc kỹ thuật trước che phủ; báo cáo theo lượt.	2 đến 3 lượt/tuần và các điểm dừng; báo cáo tuần.	Kỹ sư tại công trường theo lịch làm việc; báo cáo tuần và khi cần.

MODULE 01

Dịch vụ tư vấn giám sát thi công

NAMI đại diện lợi ích của chủ đầu tư trong phạm vi đã ký: rà hồ sơ, kiểm tra vật tư và công việc tại công trường, đối chiếu bản vẽ, ghi nhận lỗi và kiến nghị khắc phục, tham gia các mốc nghiệm thu, tổng hợp hồ sơ. Với thiết kế do NAMI lập, kỹ sư có thể phối hợp trực tiếp để làm rõ ý đồ hồ sơ; với thiết kế bên khác, cần nhận đủ bản vẽ và thống nhất căn cứ kiểm tra trước khi bắt đầu.

Có hồ sơ kiểm tra → Có lịch mốc → Có ảnh và biên bản → Có cảnh báo → Có xác nhận khắc phục

MODULE 02

Dịch vụ phù hợp với ai?

Khách hàng	Khi nào nên chọn	Gói thường phù hợp
Chủ nhà thuê nhà thầu riêng	Muốn kiểm tra các phần quan trọng mà không phải tự có mặt ở mọi thời điểm.	Điểm dừng hoặc Định kỳ tùy năng lực nhà thầu.
Gia đình bận, nhà nhiều tầng	Cần kiểm tra đều đặn về chất lượng, tiến độ và việc sửa lỗi.	Định kỳ.
Biệt thự hoặc công trình phức tạp	Nhiều đội thi công, hạng mục kỹ thuật hoặc tiến độ chồng lấn.	Thường trực sau đánh giá quy mô.
Doanh nghiệp nhỏ tự thuê nhà thầu	Cần đầu mối độc lập ghi nhận chất lượng, phối hợp nghiệm thu, báo cáo cho người quyết định.	Định kỳ hoặc Thường trực theo mức rủi ro.

Điều kiện nhận việc: có hồ sơ được chủ đầu tư phê duyệt, phạm vi nhà thầu rõ, quyền tiếp cận hiện trường và cơ chế thông báo mốc kiểm tra. Dịch vụ giám sát tác giá vài buổi trong hợp đồng thiết kế là phạm vi khác, không thay thế gói này.

MODULE 03

Năm nỗi lo cần giải quyết

Nỗi lo	Cách NAMI tạo bằng chứng
Thép, điện nước âm, chống thấm làm sai rồi bị che	Kiểm tra tại điểm dừng, lưu ảnh và biên bản trước khi thi công tiếp.

Nỗi lo	Cách NAMI tạo bằng chứng
Vật tư vào công trình khác thỏa thuận	Đối chiếu nhãn, mã, quy cách, chứng từ phù hợp với danh mục đã duyệt.
Sai sót không ai chịu trách nhiệm	Phiếu cảnh báo nêu rõ vị trí, lỗi, bên cần xử lý và kết quả kiểm tra lại.
Chậm tiến độ nhưng phát hiện quá muộn	Gói Định kỳ và Thường trực theo dõi mốc thực tế, cảnh báo rủi ro và yêu cầu kế hoạch bù từ nhà thầu.
Chủ nhà duyệt thanh toán thiếu căn cứ	Cung cấp hồ sơ kiểm tra/nghiệm thu theo mốc; việc kiểm tra khối lượng và quyết toán chỉ gồm khi ghi riêng.

MODULE 04

Kết quả Anh/Chị nhận được

Kết quả	Căn cứ kiểm tra
Biết công việc nào sắp bị che phủ	Danh mục điểm dừng và lịch mốc cập nhật.
Biết hạng mục đã kiểm tra đạt hay cần sửa	Biên bản, ảnh hiện trường và trạng thái từng lỗi.
Biết công trường đang vướng gì	Báo cáo theo lượt/tuần tùy gói, nêu việc đã làm, rủi ro và quyết định cần chủ đầu tư.
Có hồ sơ đối chiếu về sau	Tập ảnh, biên bản, phiếu cảnh báo, báo cáo tổng kết theo phạm vi.

MODULE 05

Phạm vi NAMI thực hiện

Danh mục cụ thể theo hồ sơ và gói chọn. NAMI kiểm tra, ghi nhận và kiến nghị; nhà thầu tổ chức nhân lực, biện pháp và tự kiểm soát công việc của mình.

Nhóm	Nội dung giám sát	Bằng chứng
Đầu vào	Rà bản vẽ, danh mục vật tư, tiến độ và các điểm dừng với nhà thầu.	Biên bản họp khởi công, kế hoạch kiểm tra.
Vật liệu và phần thô	Đối chiếu vật tư chính, cốt pha, cốt thép, kích thước, cao độ trước khi đổ.	Ảnh, phiếu kiểm tra theo mốc.
Hệ kỹ thuật và chống thấm	Kiểm tra tuyến điện nước âm, đầu chờ, xử lý khu ướt, thử theo hồ sơ.	Ảnh trước che phủ, ghi nhận kết quả thử.
Hoàn thiện	Kiểm tra vị trí, bề mặt, lắp đặt và lỗi nhìn thấy theo gói.	Biên bản hoặc danh sách tồn tại.

Nhóm	Nội dung giám sát	Bằng chứng
An toàn và môi trường	Ghi nhận tình trạng giàn giáo, chống đỡ tạm, nguy cơ tại thời điểm có mặt.	Cảnh báo cho nhà thầu và chủ đầu tư khi phát hiện.

MODULE 06

Ba gói lựa chọn

Tiêu chí	ĐIỂM DỪNG	ĐỊNH KỲ	THƯỜNG TRỰC
Mức có mặt	Theo lịch điểm dừng đã chốt.	2 đến 3 lượt/tuần, thêm các điểm dừng theo phạm vi.	Kỹ sư có mặt theo lịch làm việc toàn thời gian tại công trường.
Phù hợp	Nhà thầu có hệ tự kiểm soát tốt; chủ nhà cần kiểm các lỗi khó sửa.	Phần lớn nhà phố/biệt thự tự thuê nhà thầu.	Quy mô lớn, nhiều đầu việc trùng thời điểm.
Báo cáo	Theo từng lượt.	Theo tuần, kèm hồ sơ mốc.	Theo tuần và khi có sự cố, kèm hồ sơ mốc.
Giới hạn cần hiểu	Không theo dõi liên tục giữa hai lượt.	Không có mặt tại mọi thời điểm ngoài lịch.	Theo giờ làm việc đã ký; không mặc định 24 giờ.

Gói Điểm dừng tham chiếu khoảng 8 đến 12 lượt cho nhà phố dưới 250 m² sàn, tùy số tầng và kế hoạch thi công. Số lượt, thời lượng mỗi lượt, lịch, ca làm và xử lý lượt phát sinh phải được ghi trong phụ lục.

MODULE 07

Những gì chưa bao gồm

Nhóm	Chỉ nhận khi có thỏa thuận riêng
Thi công và điều hành	Vật tư, nhân công, chỉ huy công trường, biện pháp và tổ chức an toàn của nhà thầu.
Hồ sơ kỹ thuật khác	Thiết kế, thẩm tra thiết kế, khảo sát địa chất, thí nghiệm độc lập và hồ sơ chuyên ngành.
Thương mại của nhà thầu	Bóc khối lượng chi tiết, kiểm toán quyết toán, quản lý hợp đồng hoặc quyết định thanh toán thay chủ đầu tư.
Ngoài lịch và ngoài phạm vi	Ca đêm, ngày nghỉ, hạng mục do bên khác làm không thông báo, công trình kéo dài hoặc thay đổi quy mô.
Bảo hành công trình	Nhà thầu bảo hành sản phẩm thi công theo hợp đồng riêng với chủ đầu tư; NAMI bàn giao hồ sơ giám sát.

Khi phát hiện nguy cơ nghiêm trọng, NAMI báo ngay cho đầu mối chủ đầu tư và nhà thầu, ghi nhận kiến nghị dừng phần việc liên quan; quyền chỉ đạo nhà thầu và quyết định xử lý được thực hiện theo hợp đồng thi công.

MODULE 08

Năm công kiểm soát chất lượng

Công	Kiểm tra trọng tâm	Điều kiện chuyển bước
1. Khởi công	Hồ sơ dùng để kiểm tra, người liên hệ, danh mục điểm dừng và lịch báo trước.	Các bên thống nhất bằng văn bản.
2. Kết cấu trước đổ	Thép, cốt pha, kích thước, cao độ và vật tư theo hồ sơ.	Có ảnh, biên bản và lỗi được xử lý hoặc nêu rõ.
3. Hệ âm trước che	Điện nước, đầu chờ, thử phù hợp với hạng mục.	Có ảnh tuyến và kết quả kiểm tra.
4. Chống thấm và hoàn thiện	Biện pháp, thử khu ướt theo hồ sơ, mẫu hoàn thiện và lỗi bề mặt.	Có biên bản, danh sách sửa nếu cần.
5. Bàn giao	Danh mục mốc, lỗi đã đóng, lỗi còn mở và hồ sơ tổng kết.	Chủ đầu tư nhận hồ sơ và xác nhận.

Mục tiêu dịch vụ: 100% điểm dừng đã đăng ký được ghi kết quả “đạt/cần sửa/chưa được kiểm tra” và có ảnh hoặc lý do thiếu; 100% lỗi phát hiện được ghi vào danh mục theo dõi. Mục tiêu này phụ thuộc nhà thầu thông báo đúng lịch và quyền tiếp cận hiện trường.

MODULE 09

Quy trình sáu mốc

Mốc	NAMI thực hiện	Anh/Chị nhận được
1. Chọn gói	Thu hồ sơ, quy mô, lịch thi công, nhà thầu và mức can thiệp mong muốn.	Đề xuất gói và số lượt/tháng.
2. Ký kết	Chốt phạm vi, tần suất, phí, đầu mối, báo trước và cơ chế phát sinh.	Hợp đồng/phụ lục và lịch mốc.
3. Khởi động	Họp chủ đầu tư, nhà thầu và kỹ sư; thống nhất bản vẽ dùng để kiểm tra.	Biên bản khởi công giám sát.
4. Hiện trường	Kiểm tra theo gói, lập ảnh, biên bản, cảnh báo và kiểm tra lại.	Cập nhật kết quả theo mốc.
5. Báo cáo	Tổng hợp tiến độ, chất lượng, an toàn quan sát được và việc cần quyết định.	Báo cáo theo lượt/tuần.
6. Kết thúc	Đối chiếu phạm vi, lỗi tồn tại và bàn giao hồ sơ.	Báo cáo tổng kết, tập hồ sơ.

MODULE 10

Anh/Chị và nhà thầu cần phối hợp gì?

- Cung cấp hồ sơ thiết kế đã duyệt, hợp đồng/phạm vi của nhà thầu, tiến độ và danh mục vật liệu làm căn cứ kiểm tra.
- Chỉ định một người quyết định, một đầu mối nhà thầu; cho kỹ sư tiếp cận hiện trường và hồ sơ liên quan.
- Yêu cầu nhà thầu thông báo trước các điểm dừng theo thời hạn ghi trong phụ lục, đề xuất tối thiểu 01 ngày làm việc để bố trí kỹ sư.
- Yêu cầu nhà thầu xử lý lỗi, tự kiểm tra lại và mời nghiệm thu; chủ đầu tư quyết định giải pháp, thay đổi thiết kế và quan hệ thanh toán với nhà thầu.
- Xác nhận báo cáo/biên bản, thanh toán phí giám sát theo mốc đã thống nhất.

MODULE 11

Thời gian và tần suất được tính thế nào?

Dịch vụ bắt đầu từ ngày hợp khởi công giám sát hoặc mốc khác trong hợp đồng, chạy theo tiến độ nhà thầu trong thời hạn đã ký. Điểm dừng theo số lượt, Định kỳ và Thường trực theo tháng; mọi gói ghi rõ thời lượng, ngày làm việc, phạm vi địa điểm và việc xử lý khi nhà thầu thay đổi lịch.

Gói	Đơn vị thời gian	Điều kiện kéo dài
Điểm dừng	Số lượt và các mốc đã đăng ký.	Thêm lượt, thay lịch nhiều lần hoặc thêm hạng mục kiểm tra.
Định kỳ	2 đến 3 lượt mỗi tuần trong số tháng hợp đồng.	Thi công kéo dài vượt số tháng đã ký.
Thường trực	Ngày/ca làm việc tại công trường theo phụ lục.	Kéo dài tháng, tăng ca, ngày nghỉ hoặc tăng vị trí giám sát.

Khi nhà thầu che phủ trước lịch kiểm tra hoặc không thông báo mốc, NAMI ghi rõ “chưa được kiểm tra”, không xác nhận chất lượng của phần không nhìn thấy. Việc kiểm tra bổ sung khi phải mở lại là thỏa thuận riêng.

MODULE 12

Giá và thanh toán

Mức dưới đây lấy từ Báo giá dịch vụ giám sát NAMI số 146/2026/NAMI-GS, là mốc tham chiếu để lựa chọn gói. Giá ký phụ thuộc quy mô, thời gian, số mốc, địa điểm và điều kiện làm việc; thuế phải được ghi rõ trên báo giá chính thức.

Gói	Giá tham chiếu	Đơn vị tính
Điểm dừng	18 đến 24 triệu/công trình hoặc khoảng 2 triệu/lượt.	Theo công trình/số lượt đã chốt.
Định kỳ	12 đến 18 triệu/tháng.	Theo tháng, 2 đến 3 lượt/tuần.

Gói	Giá tham chiếu	Đơn vị tính
Thường trực	18 đến 28 triệu/tháng.	Theo tháng, lịch kỹ sư tại công trường.

Vùng gần Hà Nội khoảng 30 km: giá tham chiếu đã gồm di chuyển; khoảng 30 đến 70 km: báo phụ phí; trên 70 km: báo chi phí di chuyển, lưu trú theo thực tế. Mốc khoảng cách và cách tính chính thức theo địa chỉ công trình trong báo giá.

Gói trọn theo công trình: tham chiếu thanh toán 50% khi ký trước lượt đầu, 40% ở giữa kỳ, 10% sau bàn giao hồ sơ tổng kết. Gói tính theo tháng: lịch thu phí từng tháng và xử lý tháng lẻ ghi trong hợp đồng, không mặc định dừng ba đợt trên. Báo giá chính thức nêu thuế, hiệu lực, phụ phí và điều kiện tạm dừng.

MODULE 13

Khi công trình thay đổi thì sao?

Yêu cầu thay đổi → NAMI xác định số lượt, thời gian, nhân lực và chi phí ảnh hưởng → Gửi báo giá/phụ lục → Anh/Chị xác nhận → Triển khai phần bổ sung.

Tình huống	Cách xử lý
Nhà thầu chậm tiến độ	Cập nhật thời hạn dịch vụ và phí theo tháng hoặc số lượt bổ sung.
Thêm tầng, hạng mục hoặc nhà thầu	Rà lại điểm dừng, tần suất và trách nhiệm phối hợp.
Đổi gói giữa chừng	Đối chiếu phần đã thực hiện, điều chỉnh phạm vi và giá trị còn lại.
Phát hiện lỗi hoặc nguy cơ mất an toàn	Ghi biên bản, cảnh báo, đề xuất kiểm tra lại; không tự thuê người sửa hoặc cam kết chi phí thay nhà thầu.

NAMI không triển khai phần dịch vụ phát sinh có tính phí trước khi hai bên xác nhận. Sai sót của nhà thầu được ghi nhận và chuyển chủ đầu tư xử lý theo hợp đồng thi công.

MODULE 14

Bàn giao hồ sơ và bước tiếp theo

Sản phẩm	Nội dung bàn giao theo gói
Danh mục mốc và lượt kiểm tra	Ngày, vị trí, hạng mục, kết quả và trường hợp không kiểm tra được.
Ảnh và biên bản	Ảnh trước che phủ, biên bản kiểm tra, nhật ký theo lượt.
Cảnh báo và khắc phục	Danh sách lỗi, kiến nghị, phản hồi của nhà thầu, trạng thái còn mở/đã xử lý.
Báo cáo tổng kết	Tóm tắt phạm vi đã giám sát, phần chưa kiểm tra, tồn tại và hồ sơ chuyển giao.

BƯỚC TIẾP THEO: Gửi 5 thông tin: (1) địa điểm; (2) loại công trình và diện tích sàn; (3) bộ hồ sơ thiết kế hiện có; (4) nhà thầu, tiến độ và giai đoạn đang thi công; (5) gói muốn chọn hoặc mức độ có mặt mong muốn. NAMI rà hồ sơ, xác định điểm dừng và gửi đề xuất tần suất, phí, điều kiện trước khi ký.

NAMI DESIGN | Làm đúng ngay từ đầu | 0353 225 225 | namidesign.vn

Lưu ý áp dụng: Tài liệu giới thiệu dịch vụ, không thay thế hợp đồng giám sát. Pháp nhân ký, phạm vi, giá, thuế, tần suất, thời gian, quyền tiếp cận và ranh giới trách nhiệm cuối cùng theo báo giá và hợp đồng từng công trình.