

HOÀN THIỆN NỘI THẤT

14 MÔ-ĐUN ĐẦU RA DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

Từ mặt bằng đã có đến không gian sẵn sàng sử dụng: NAMI rà hiện trạng, làm rõ phạm vi, chốt vật liệu và kích thước, tổ chức thi công, nghiệm thu theo mốc và bàn giao có căn cứ.

Chung cư | Biệt thự | Nhà phố | Shophouse trong khu đô thị

LÀM ĐÚNG NGAY TỪ ĐẦU

Điều Anh/Chị cần biết	Cách NAMI làm rõ
Tôi mua những gì?	Bản vẽ, bảng khối lượng, vật liệu và danh mục thiết bị được xác nhận theo từng khu vực.
Có phù hợp công trình của tôi?	Khảo sát hiện trạng và điều kiện ban quản lý trước khi khóa giá, cách thi công và lịch vào công trình.
Nếu đổi ý hoặc có lỗi ầm?	Đánh giá tác động, báo giá và tiến độ điều chỉnh để Anh/Chị xác nhận trước khi làm.

Tài liệu giới thiệu dịch vụ | Phạm vi và giá chính thức xác lập theo hồ sơ, báo giá, hợp đồng và phụ lục từng công trình.

NHÌN NHANH

NAMI nhận phần hoàn thiện nội thất theo phạm vi được chốt, từ rà hồ sơ và hiện trạng đến cung ứng, thi công, lắp đặt, kiểm tra và bàn giao. Công việc xây mới, thay đổi kết cấu hoặc cải tạo lớn được khảo sát và báo riêng.

01 đến 04	05 đến 07	08 đến 10	11 đến 14
Nhu cầu và kết quả	Phạm vi và lựa chọn	Triển khai và kiểm soát	Giá, thay đổi, bàn giao

MODULE 01

Dịch vụ hoàn thiện nội thất

Một đầu mối đưa phương án nội thất đã thống nhất vào công trình thực tế: rà soát hiện trạng và bản vẽ, chốt vật liệu, sản xuất đồ đặt đóng, hoàn thiện các bề mặt theo phạm vi, lắp thiết bị và nghiệm thu. Phần nào chưa có thiết kế đủ để sản xuất, NAMI đề xuất đo vẽ hoặc thiết kế bổ sung trước khi báo giá cố định.

Đúng hiện trạng → Rõ vật liệu → Chốt trước sản xuất → Kiểm trước che phủ → Nghiệm thu trước bàn giao

MODULE 02

Dịch vụ phù hợp với ai?

Loại công trình	Nhu cầu thường gặp	Điều kiện cần xác nhận
Chung cư	Nhận bàn giao thô hoặc cơ bản, muốn hoàn thiện và đồ đặt đóng đồng bộ.	Quy chế ban quản lý, thời gian thi công, thang hàng, tải trọng và hạng mục được phép can thiệp.
Biệt thự	Nội thất nhiều tầng, nhiều không gian, cần đồng bộ vật liệu và kỹ thuật.	Tình trạng xây thô, chống thấm, điều hòa và điện nước từ bên xây dựng.
Nhà phố	Tối ưu diện tích, lưu trữ, bếp, ánh sáng và phối hợp thi công trong nhà đang xây hoặc đã sử dụng.	Lối vận chuyển, mặt bằng thi công và hiện trạng hệ thống âm.
Shophouse khu đô thị	Không gian ở, kinh doanh hoặc kết hợp; cần bền, dễ bảo trì và đúng công năng khai thác.	Quy định vận hành, tải sử dụng, điện, điều hòa, biển hiệu và yêu cầu chuyên ngành của ngành nghề.

NAMI ưu tiên công trình có người quyết định, ngân sách mục tiêu và thời điểm triển khai rõ. Các yêu cầu chuyên ngành của shophouse chỉ được nhận sau khi xác định phạm vi và đơn vị chịu trách nhiệm.

MODULE 03**Năm rủi ro cần xử lý trước khi lắp đặt**

Điều Anh/Chị lo	Cách kiểm soát
Báo giá thiếu hạng mục	Bảng phạm vi theo phòng, bảng khối lượng và danh mục “bao gồm/chưa bao gồm”.
Đồ đóng không vừa hoặc vướng kỹ thuật	Đo lại tại công trình; đối chiếu trần, tường, ổ cắm, điều hòa, đầu chò trước khi sản xuất.
Vật liệu, màu và phụ kiện không đúng mẫu	Khóa mã, quy cách, mẫu duyệt và mẫu thay thế có xác nhận.
Sửa hỏng phần đã hoàn thiện	Kiểm tra điện nước, chống thấm, nền trước khi che; bảo vệ lối đi và tài sản hiện hữu.
Chậm do ban quản lý, nhà cung cấp hoặc đổi mẫu	Lập lịch duyệt và đặt hàng; ghi điều kiện thi công và cơ chế đổi tiến độ.

MODULE 04**Kết quả Anh/Chị nhận được**

Kết quả	Căn cứ kiểm tra
Không gian phù hợp sử dụng	Bản vẽ bố trí và danh mục công năng từng phòng đã duyệt.
Chi phí có thể đối chiếu	Bảng khối lượng/đơn giá, mã vật liệu, thiết bị và phạm vi hợp đồng.
Phần ẩn được kiểm tra	Ảnh hiện trạng, thử và nghiệm thu kỹ thuật trước khi đóng trần, ốp, lắp tủ.
Đồ đặt đóng đúng kích thước	Bản vẽ sản xuất, mẫu bề mặt và biên bản đo kích thước thực tế.
Sẵn sàng sử dụng theo phạm vi	Danh sách nghiệm thu, xử lý tồn tại, hướng dẫn sử dụng và bảo hành.

MODULE 05**Phạm vi bao gồm**

Phạm vi dưới đây là danh mục để lựa chọn. Chỉ các dòng được ghi trong báo giá, bản vẽ và phụ lục của công trình mới thuộc hợp đồng.

Nhóm công việc	Nội dung có thể nhận	Căn cứ khóa phạm vi
Rà soát và chuẩn	Khảo sát, đo hiện trạng, đối	Biên bản khảo sát, ảnh và danh mục đầu

Nhóm công việc	Nội dung có thể nhận	Căn cứ khóa phạm vi
bị	chiều hồ sơ, phối hợp yêu cầu ban quản lý.	vào.
Hoàn thiện bề mặt	Trần, tường, sàn, sơn, ốp trang trí, cửa trong nhà theo thiết kế.	Diện tích, lớp vật liệu, xử lý nền và chi tiết tiếp giáp.
Điện nước theo nội thất	Dịch chuyển/bổ sung đầu chờ, đèn, ổ cắm, cấp thoát phục vụ bố trí nội thất.	Sơ đồ tuyến và số lượng điểm; giới hạn can thiệp hệ hiện hữu.
Đồ đạc đóng	Tủ bếp, tủ áo, tủ trang trí, giường, vách và bàn đặt đóng.	Bản vẽ kích thước, kết cấu tủ, cốt ván, bề mặt và phụ kiện.
Lắp đặt và hoàn thiện	Vận chuyển, lắp đặt, căn chỉnh, kiểm tra vận hành và vệ sinh phần thi công.	Danh mục hạng mục, số lượng và điều kiện vận chuyển.

MODULE 06

Ba mức lựa chọn theo ngân sách

Ba mức khác nhau ở lựa chọn bề mặt, phụ kiện, mức độ cá nhân hóa và đồ rời. Các vị trí ảnh hưởng đến an toàn điện, chống thấm và khả năng sử dụng vẫn phải đạt yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ đã duyệt.

Tiêu chí	A. Thiết yếu	B. Cân bằng	C. Cá nhân hóa
Phù hợp	Căn hộ đầu tư, nhà ở cần dùng bền và gọn.	Gia đình ở lâu dài, ưu tiên công năng và bảo trì.	Biệt thự, nhà phố, shophouse cần trải nghiệm riêng.
Đồ đóng	Kết cấu và bề mặt phổ biến, ít chi tiết đặc biệt.	Tăng lựa chọn hoàn thiện và phụ kiện theo công năng.	Chi tiết riêng, vật liệu hoặc thiết bị chọn theo thiết kế.
Bề mặt	Bảng vật liệu dễ thay thế.	Đồng bộ màu và độ bền theo khu vực.	Điểm nhấn theo thiết kế và ngân sách.
Giá	Theo khối lượng thực và mã vật liệu chót.	Theo khối lượng thực và mã vật liệu chót.	Theo khối lượng thực và mã vật liệu chót.

Danh mục vật liệu phải ghi rõ cốt, độ dày, lớp phủ, cạnh, hậu tử, bản lề, ray, tay nắm, phụ kiện, mã màu và nhà cung cấp. Khu âm cần giải pháp phù hợp điều kiện sử dụng thực tế, không mặc định một loại ván dùng cho mọi nơi. Mẫu A/B/C là định hướng lựa chọn, không phải bảng đơn giá niêm yết.

MODULE 07**Những gì chưa bao gồm**

Nhóm	Chỉ tính khi có dòng riêng trong báo giá/hợp đồng
Hiện trạng và pháp lý	Phá dỡ lớn, xử lý thấm/nứt/nền yếu, cải tạo kết cấu; xin phép, phí và ký quỹ ban quản lý. Trừ khi có ghi trong phần bao gồm.
Thiết kế	Thiết kế nội thất mới, phối cảnh 3D, thiết kế lại MEP hoặc hồ sơ chuyên ngành khi chưa được đặt mua. Trừ khi có ghi trong phần bao gồm.
Thiết bị và đồ rời	Điều hòa, thiết bị bếp, sofa, bàn ghế rời, rèm, tranh, cây, đồ trang trí, thiết bị thông minh. Trừ khi có ghi trong phần bao gồm.
Hệ thống chuyên ngành	PCCC, thông gió/điều hòa trung tâm, biển hiệu, âm thanh, mạng, camera, hệ vận hành thương mại. Trừ khi có ghi trong phần bao gồm.
Điều kiện đặc biệt	Làm ngoài giờ, vận chuyển vượt điều kiện khảo sát, lưu kho dài ngày, công tác phát sinh do mặt bằng chưa sẵn sàng. Trừ khi có ghi trong phần bao gồm.

Các hạng mục chủ đầu tư tự mua phải có mã, kích thước, thời điểm giao và đơn vị lắp đặt rõ; NAMI chỉ chịu phần đầu nối/lắp đặt nếu được ghi riêng.

MODULE 08**Năm công kiểm soát chất lượng**

Cổng	Kiểm tra	Minh chứng trước khi chuyển bước
1. Hiện trạng	Cao độ, kích thước, thấm, điện nước, khả năng bàn giao mặt bằng.	Biên bản khảo sát, ảnh và danh mục việc phải xử lý.
2. Phạm vi và mẫu	Bản vẽ, khối lượng, cốt ván, bề mặt, mã màu, phụ kiện, thiết bị.	Bản duyệt mẫu và phụ lục vật liệu.
3. Trước sản xuất	Kích thước đo lại, vị trí ổ cắm/đầu chờ, khe hở, phương án vận chuyển.	Bản vẽ sản xuất được xác nhận.
4. Trước che phủ/lắp	Tuyến điện nước, thử theo hạng mục, nền, chống thấm khi có can thiệp.	Ảnh và biên bản kiểm tra phù hợp.
5. Trước bàn giao	Bề mặt, khe cánh, bản lề/ray, đèn, ổ cắm, nước, an toàn và vệ sinh.	Danh sách nghiệm thu, tồn tại và thời hạn xử lý.

MODULE 09**Quy trình sáu mốc**

Mốc	NAMI thực hiện	Anh/Chị xác nhận/nhận
1. Tư vấn	Nhận nhu cầu, mặt bằng, mức đầu tư và thời điểm sử dụng.	Danh mục nhu cầu theo phòng.
2. Khảo sát	Đo hiện trạng và rà điều kiện khu đô thị, giao diện các nhà thầu.	Biên bản hiện trạng và rủi ro.
3. Giải pháp và báo giá	Chốt bản vẽ, BOQ, vật liệu, phần chưa bao gồm và tiến độ.	Đề xuất, báo giá và lựa chọn cấu hình.
4. Hợp đồng và mẫu	Khóa phạm vi, mã vật liệu, lịch duyệt và điều kiện thi công.	Phụ lục ký duyệt trước đặt hàng.
5. Sản xuất và thi công	Gia công, hoàn thiện, vận chuyển, lắp và nghiệm thu theo công.	Cập nhật tiến độ, biên bản mốc.
6. Bàn giao	Kiểm tra vận hành, xử lý tồn tại và quyết toán.	Không gian hoàn thành và hồ sơ bàn giao.

MODULE 10**Anh/Chị cần phối hợp gì?**

- Cung cấp bản vẽ bàn giao, hiện trạng, quy định ban quản lý và thông tin đơn vị thi công liên quan; chỉ định một đầu mối quyết định.
- Xác nhận phương án, mã vật liệu và thiết bị theo lịch hai bên thống nhất; phản hồi tập trung bằng hình thức có lưu vết.
- Bàn giao mặt bằng đủ điều kiện, điện nước phục vụ thi công và giấy phép ra vào hoặc đăng ký thi công theo quy chế tòa nhà/khu đô thị.
- Cung cấp thiết bị tự mua đúng thời điểm, kích thước và thông số cần cho bản vẽ sản xuất; thanh toán theo mốc hợp đồng.
- Tham gia hoặc ủy quyền nghiệm thu mốc; thông báo yêu cầu đổi trước khi đặt hàng và sản xuất.

MODULE 11**Tiến độ tính từ khi nào?**

NAMI lập tiến độ riêng sau khảo sát và chốt bản vẽ, khối lượng, mã vật liệu, năng lực cung ứng và lịch thi công cho phép. Mốc bắt đầu tính là ngày đồng thời hoàn thành các điều kiện: hợp đồng và tạm ứng có hiệu lực, mặt bằng đủ điều kiện, hồ sơ/mẫu cần thiết đã duyệt và quyền tiếp cận công trình được xác nhận.

Mốc phải ghi trong tiến độ	Điều cần kiểm soát
Duyệt mẫu và đo lại	Không đặt hàng hoặc sản xuất theo kích thước chưa xác

Mốc phải ghi trong tiến độ	Điều cần kiểm soát
	nhận.
Đặt vật tư và gia công	Ghi thời gian cung ứng của mã hàng đặc biệt.
Thi công phần ẩn và hoàn thiện	Khóa ngày kiểm tra trước che phủ.
Lắp đặt và nghiệm thu	Dự trù phối hợp thang hàng, giờ thi công và xử lý tồn tại.

Chậm duyệt, thay đổi phạm vi, thiếu mặt bằng, hạn chế của ban quản lý hoặc vật liệu ngừng sản xuất được ghi nhận và thống nhất lại mốc ảnh hưởng. Tiến độ và thời hạn phản hồi cụ thể nằm trong hợp đồng từng công trình.

MODULE 12

Chi phí và thanh toán

Nội thất có mật độ đồ đóng, vật liệu và thiết bị khác nhau giữa các công trình. Đơn giá theo m², nếu nêu trong tư vấn ban đầu, chỉ dùng để kiểm tra ngân sách; giá hợp đồng hình thành từ bảng khối lượng và cấu hình đã chốt.

Bước	Khách nhận được	Căn cứ
Khái toán	Khoảng đầu tư theo nhóm hạng mục và giá định.	Diện tích, số phòng, mức hoàn thiện, tỷ trọng đồ đóng.
Báo giá chi tiết	Khối lượng, đơn giá, vật liệu, phụ kiện, phần tùy chọn.	Khảo sát, bản vẽ, kích thước và mẫu đã chọn.
Hợp đồng	Giá, thuế, hiệu lực, lịch thanh toán và điều kiện điều chỉnh.	Báo giá, bản vẽ, phụ lục vật tư và tiến độ ký duyệt.

Thanh toán chia theo các mốc có thể kiểm chứng như ký hợp đồng, xác nhận vật tư/bản vẽ sản xuất, hoàn thành gia công hoặc giao hàng, lắp đặt và nghiệm thu bàn giao. Tỷ lệ, số tiền, thuế áp dụng, thời hạn báo giá và bảo lãnh hoặc giữ lại bảo hành nếu có sẽ thể hiện trong báo giá/hợp đồng chính thức. Không dùng tỷ lệ thanh toán của gói xây nhà trọn gói để áp mặc định cho nội thất.

MODULE 13

Thay đổi và phát sinh được xử lý thế nào?

Anh/Chị đề nghị thay đổi → NAMI kiểm tra bản vẽ, đơn hàng và công việc đã làm → Báo chênh lệch chi phí, tiến độ và phương án xử lý → Hai bên xác nhận → Mới đặt hàng hoặc thực hiện.

Tình huống	Cách xử lý
Đổi mã vật liệu trước đặt hàng	Cập nhật bảng vật liệu và chênh lệch theo khối lượng.
Đổi sau khi gia công/đặt hàng	Làm rõ hàng không hoàn trả, gia công lại, vận chuyển và lịch giao.

Tình huống	Cách xử lý
Phát hiện hiện trạng không khớp hồ sơ	Lập ảnh/biên bản, đề xuất kỹ thuật và báo giá nếu vượt phạm vi.
Thiết bị khách tự mua khác thông số	Đo lại, kiểm tra đầu nối và thống nhất sửa tủ/đầu chò nếu cần.

Không tự ý thay mẫu hoặc thi công phần phát sinh có ảnh hưởng giá khi chưa được xác nhận. Công việc cần xử lý khẩn cấp để bảo vệ hiện trạng được ghi nhận và báo ngay cho đầu mối hai bên.

MODULE 14

Bàn giao, bảo hành và bước tiếp theo

Hồ sơ hoặc hạng mục	Anh/Chị nhận được
Không gian và đồ lắp đặt	Hạng mục theo danh mục, vận hành được và đã kiểm tra an toàn theo phạm vi.
Nghiệm thu	Biên bản, danh sách tồn tại và xác nhận khắc phục.
Vật liệu và thiết bị	Danh mục mã hàng thực tế, hướng dẫn sử dụng, phiếu hãng nếu có.
Phần khuất và thay đổi	Ảnh tuyến hoặc bản vẽ cập nhật cho phần có can thiệp trong phạm vi.
Quyết toán và bảo hành	Giá trị phát sinh được xác nhận; đầu mối, cách tiếp nhận, thời hạn và loại trừ bảo hành theo hợp đồng.

Để NAMI đề xuất phạm vi, cấu hình và khái toán phù hợp, Anh/Chị gửi 5 thông tin: (1) loại công trình, vị trí và diện tích; (2) bản vẽ hoặc ảnh hiện trạng; (3) nhu cầu từng phòng và thời điểm cần dùng; (4) phần muốn NAMI làm, thiết bị đã có; (5) khoảng ngân sách. NAMI xác nhận đầu vào và lịch khảo sát, sau đó lập đề xuất theo hiện trạng thực tế.

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

Lưu ý áp dụng: Đây là tài liệu giới thiệu dịch vụ. Phạm vi, giá, thuế, tiến độ, vật tư, thời hạn bảo hành và điều kiện thực hiện cuối cùng theo hợp đồng và phụ lục của từng công trình.