

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

BẢN THẢO

QUY TRÌNH

“QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH”

DỰ ÁN :
CHỦ ĐẦU TƯ :

Soạn thảo	Xem xét	Phê duyệt
Nguyễn Phú Bình		

Nếu nhận thấy bất kỳ trang nào của tài liệu này bị thiếu hoặc bị bẩn, rách nát, mờ không đọc được thì phải xin cấp lại tài liệu

Bản dự thảo

Ngày: 11/12/2005

Lần ban hành : 02

Trang: 1/ 12

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG***PHẦN SỬA ĐỔI VÀ BAN HÀNH:***

Lần sửa đổi	Ngày sửa đổi	Nội dung và hạng mục sửa đổi

DANH SÁCH PHÂN PHỐI TÀI LIỆU :

STT	Người nhận
1	Tổng Giám Đốc
2	Ban Kỹ thuật tác nghiệp
3	Đại diện lãnh đạo chất lượng - QMR
4	Giám Đốc Chi Nhánh
5	Giám đốc Dự án
6	Phòng Xây dựng

Nếu nhận thấy bất kỳ trang nào của tài liệu này bị thiếu hoặc bị bẩn, rách nát, mờ không đọc được thì phải xin cấp lại tài liệu

Bản dự thảo

Ngày: 11/12/2005

Lần ban hành : 02

Trang: 2/ 12

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG**1. MỤC ĐÍCH**

- Quy trình này giúp cho việc triển khai thực hiện dịch vụ Tư vấn Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình của công ty được thuận lợi, nhằm thỏa mãn cao nhất những yêu cầu của Khách hàng trong các hợp đồng Tư vấn Quản lý dự án.
- Đây là quy trình khung bao quát cho các dự án lớn (dự án nhóm A), dựa vào quy trình này và các điều kiện thực tế của từng dự án (quy mô, tính chất...), Giám đốc dự án sẽ viết quy trình cụ thể phù hợp và khả thi nhất cho dự án do mình phụ trách.

2. PHẠM VI ÁP DỤNG

- Người làm công tác Tư vấn Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Người xét duyệt: Tổng Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh, Trưởng Văn phòng đại diện, Giám đốc dự án, ...

3. TÀI LIỆU THAM

KHẢO: - Luật Xây dựng Việt Nam.

- Các quy định và văn bản hiện hành liên quan đến công tác đấu thầu:
 - o Nghị định 88/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu thầu.
 - o Nghị định 14/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính Phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều trong Quy chế đấu thầu.
 - o Nghị định số 66/2003/NĐ-CP ngày 12/6/2003 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Quy chế đấu thầu.
 - o Thông tư số 04/2000/TT-BKH ngày 26/5/2000 của Bộ Kế hoạch & đầu tư v/v hướng dẫn thực hiện Quy chế đấu thầu.
- Các văn bản và quy định hiện hành liên quan đến công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình:
 - o Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về việc QLDA đầu tư xây dựng công trình.
 - o Thông tư số 04/2005/TT-BXD ngày 01/4/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí Dự án đầu tư xây dựng công trình.
 - o Quyết định số 10/2005/QĐ-BXD ngày 15/4/2005 của Bộ Xây dựng ban hành định mức chi phí QLDA đầu tư xây dựng công trình.
- Các văn bản và quy định hiện hành liên quan đến Quản lý chất lượng công trình:
 - o Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ v/v quản lý chất lượng công trình.
- Tiêu chuẩn TCVN ISO 9000 - 2000

4. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ DỰ ÁN

- Tuân thủ đúng theo các nội dung Hợp đồng đã ký với Khách hàng.
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước Việt Nam và các quy định khác có liên quan (nếu có):
- Áp dụng mô hình Quản lý chất lượng dựa trên tiêu chuẩn TCVN ISO 9000 - 2000.

5. NỘI DUNG CÔNG VIỆC

Được thực hiện theo lưu đồ sau:

Nếu nhận thấy bất kỳ trang nào của tài liệu này bị thiếu hoặc bị bẩn, rách nát, mờ không đọc được thì phải xin cấp lại tài liệu

Bản dự thảo

Ngày: 11/12/2005

Lần ban hành : 02

Trang: 3/ 12

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

TT	Trách nhiệm	NỘI DUNG	Ghi Chú
1	TGD/GĐ/Trưởng VP Đại diện	Thành lập Ban QLDA, thông báo khách hàng	
2	Giám đốc dự án (GĐDA)	Nghiên cứu hợp đồng, lập kế hoạch triển khai nội bộ	
3	GĐDA, Kỹ sư dự án (KSDA) Chủ đầu tư (CĐT)	Lập Kế hoạch đấu thầu, Tổng tiến độ thực hiện dự án	
4	Các chuyên gia đấu thầu và KSDA CĐT		Tham chiếu quy trình
5	KSDA, KSGS CĐT		
6	GĐDA - Các chuyên gia đấu thầu và KSDA CĐT		
7	CĐT-GĐDA, KSDA, KSGS		
8	GĐDA, KSDA, KSGS		Tham chiếu quy trình
9	GĐDA -KSDA, KSGS		Thchiếu hdân + Biểu mẫu
10	Kỹ sư kiểm định		Thchiếu quy trình
11	GĐDA -KSDA, KSGS		Tham chiếu hướng dẫn
12	KSDA, KSGS		
13	GĐDA -KSDA, KSGS		
14	GĐDA -KSDA, KSGS		

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

5.1 BƯỚC 1: THÀNH LẬP BAN QLDA VÀ THÔNG BÁO KHÁCH HÀNG

- **Người thực hiện** : Tổng giám đốc/ Giám đốc Chi nhánh hoặc Trưởng Văn phòng đại diện.
- **Thời gian thực hiện** : 2 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết với Khách hàng.
- **Nội dung thực hiện** :
 - Trên cơ sở nội dung hợp đồng, Thành lập Ban Quản lý dự án gồm: Giám đốc dự án và các thành viên. Đối với dự án quy mô lớn liên quan đến nhiều chuyên ngành khác nhau phải lập thành các bộ phận tác nghiệp cụ thể trong cơ cấu Ban QLDA (bộ phận kế hoạch, bộ phận kinh tế -hợp đồng, bộ phận kỹ thuật, bộ phận hành chính...).
 - Sau khi Thành lập Ban QLDA, tiến hành thông báo với Khách hàng bằng văn bản.

5.2 BƯỚC 2: TIẾP NHẬN HỢP ĐỒNG VÀ LẬP KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NỘI BỘ

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án.
- **Thời gian thực hiện** : 5 ngày kể từ ngày có Quyết định thành lập Ban QLDA.
- **Nội dung thực hiện** :
 - Nghiên cứu kỹ hợp đồng mà đã ký với khách hàng để xác định rõ nội dung công việc phải thực hiện, thời hạn hoàn thành và phân công cụ thể quyền hạn, trách nhiệm đến từng bộ phận và từng thành viên trong Ban QLDA.
 - Lập kế hoạch triển khai công việc.

Bao gồm các việc phải thực hiện từ khâu chuẩn bị (đền bù, giải phóng mặt bằng,...) đến khâu đấu thầu, thiết kế, thi công cho đến khâu nghiệm thu, bàn giao công trình vào sử dụng. Bản kế hoạch quản lý dự án được thiết lập trên nền tảng khung chế tổng thể về chi phí, nhân lực, thời gian trên cơ sở các mục tiêu đã xác định cho dự án.

☞ *Bản kế hoạch thực hiện có các nội dung như sau:*

- Kế hoạch lựa chọn các nhà thầu (cung cấp thiết bị, khảo sát xây dựng, thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình, các nhà thầu tư vấn xây dựng công trình, nhà thầu thi công..): lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá hồ sơ thầu hoặc các thủ tục trong chỉ định thầu...
- Kế hoạch kiểm tra Hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình để Chủ đầu tư phê duyệt.
- Kế hoạch giám sát thi công.
- Kế hoạch quản lý hợp đồng.
- Kế hoạch quản lý thi công: chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường của dự án.
- Kế hoạch nghiệm thu và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- Kế hoạch lập hồ sơ quyết toán, hoàn công.
- Kế hoạch báo cáo, bàn giao tất cả hồ sơ liên quan đến dự án cho Khách hàng.

① **Lưu ý:** Kế hoạch này sẽ được trình Khách hàng thống nhất trước khi thực hiện hợp đồng.

5.3 BƯỚC 3: LẬP KẾ HOẠCH ĐẤU THẦU VÀ TỔNG TIẾN ĐỘ CHI TIẾT THỰC HIỆN DỰ ÁN

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án và các kỹ sư dự án.
- **Thời gian thực hiện** : 5 ngày kể từ ngày có Quyết định thành lập Ban QLDA.
- **Nội dung thực hiện:**
 - Căn cứ vào các nội dung quyết định đầu tư, lập “Kế hoạch đấu thầu” của dự án theo hướng dẫn Quy chế đấu thầu hiện hành. Gồm các nội dung:
 - + Phân chia dự án thành các gói thầu.
 - + Giá gói thầu và nguồn tài chính.

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

- + Hình thức lựa chọn nhà thầu và phương thức đấu thầu áp dụng đối với từng gói thầu.
 - + Thời gian tổ chức đấu thầu cho từng gói thầu.
 - + Loại hợp đồng cho từng gói thầu.
 - + Thời gian thực hiện hợp đồng.
 - Căn cứ vào các nội dung quyết định đầu tư, lập “Tổng tiến độ chi tiết thực hiện dự án” cho phù hợp bắt đầu từ công tác chuẩn bị đền bù, giải phóng mặt bằng,... đến khâu đấu thầu, thiết kế, thi công cho đến khi nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng, lập hồ sơ quyết toán.
- ① **Lưu ý:** Kế hoạch đấu thầu và Tổng tiến độ chi tiết thực hiện dự án sau khi lập phải được trình Chủ đầu tư phê duyệt làm căn cứ để thực hiện các bước tiếp theo.

5.4 BƯỚC 4: QUẢN LÝ LỰA CHỌN NHÀ THẦU TƯ VẤN VÀ NHÀ THẦU CUNG CẤP THIẾT BỊ

- **Người thực hiện:** Giám đốc dự án và các kỹ sư dự án.
Trong trường hợp trực tiếp thực hiện cả việc “Tư vấn Lập hồ sơ mời thầu & phân tích đánh giá Hồ sơ dự thầu” thì phải lập Tổ chuyên gia chấm thầu để thực hiện.
- **Thời gian thực hiện :** Bắt đầu ngay sau khi “Kế hoạch đấu thầu” được Chủ đầu tư phê duyệt”. Thời gian thực hiện theo Tiến độ dự án và Kế hoạch đấu thầu đã được phê duyệt.
- **Nội dung thực hiện :**
 - Trong trường hợp trực tiếp thực hiện “Tư vấn Lập hồ sơ mời thầu & phân tích đánh giá Hồ sơ dự thầu”: căn cứ kế hoạch đấu thầu được phê duyệt, thực hiện lựa chọn nhà thầu cung cấp thiết bị, khảo sát xây dựng, thiết kế, tư vấn lập Tổng dự toán ... theo đúng Luật xây dựng và Quy chế đấu thầu hiện hành (*lập Hồ sơ mời thầu, tiêu chuẩn đánh giá, thành lập Tổ tư vấn chấm thầu, phân tích đánh giá Hồ sơ dự thầu, hoàn thiện hợp đồng...*)
 - ☒ **Nội dung thực hiện:** Tham chiếu “Quy trình lựa chọn Nhà thầu” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.
Nếu không trực tiếp thực hiện Tư vấn chấm thầu thì bỏ qua bước này.
 - Giám đốc dự án có trách nhiệm xem xét, rà soát lại toàn bộ nội dung kết quả và trình Chủ đầu tư phê duyệt.
Trên cơ sở Luật xây dựng, Quy chế đấu thầu hiện hành, và nội dung dự án tiến hành:
 - + Kiểm tra, rà soát Hồ sơ mời thầu, tiêu chuẩn đánh giá và danh sách các Nhà thầu tham gia – Trình Chủ đầu tư phê duyệt.
 - + Trực tiếp Thông báo mời thầu (..... thực hiện).
 - + Xem xét danh sách Tổ tư vấn chấm thầu – Trình Chủ đầu tư phê duyệt.
 - + Kiểm tra, xem xét Kết quả Phân tích và đánh giá Hồ sơ dự thầu – Trình Chủ đầu tư phê duyệt.
 - + Trực tiếp soạn thảo và giúp Chủ đầu tư thương thảo hợp đồng...

5.5 BƯỚC 5:

Gồm 3 công tác chính được thực hiện độc lập- song song nhằm rút ngắn tiến độ thực hiện dự án: Kiểm tra phương án, thiết kế, dự toán - Tổng dự toán; Tiến hành các thủ tục đất đai; Tiến hành giao nhận vật tư, thiết bị.

a. KIỂM TRA PHƯƠNG ÁN, THIẾT KẾ, DỰ TOÁN - TỔNG DỰ TOÁN:

- **Người thực hiện :**
 - Các Kỹ sư giám sát : Kiểm tra phương án - thiết kế - dự toán.
 - Các kỹ sư dự án : Kiểm tra Tổng dự toán.
- **Thời gian thực hiện :** được bắt đầu ngay sau khi các Nhà thầu Tư vấn giao kết quả thực hiện (Phương án kỹ thuật; Bản vẽ thiết kế; Hồ sơ dự toán,...)

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

• Nội dung thực hiện:

- Đối với các gói thầu Tư vấn khảo sát, kiểm định (thiết bị, vật liệu...), thiết kế và các gói thầu khác mà cần lập phương án, dự toán (rà phá bom mìn, vận chuyển thiết bị, khai thác mỏ...) trình phê duyệt trước khi thực hiện, phải thực hiện các nội dung sau:
 - + Xem xét, kiểm tra, giúp Chủ đầu tư lựa chọn phương án tối ưu.
 - + Kiểm tra thiết kế (bảo đảm về công nghệ, phù hợp công năng sử dụng, phương án kiến trúc, tuổi thọ công trình, phương án kết cấu, các giải pháp kỹ thuật, các phương án phòng cháy nổ, sử dụng năng lượng hiệu quả, các giải pháp bảo vệ môi trường...) kể cả sự thay đổi thiết kế và khi trình Chủ đầu tư phê duyệt Thiết kế cuối cùng.
 - + Kiểm tra dự toán và trình Chủ đầu tư phê duyệt dự toán cuối cùng.
- ① Sau khi có kết quả phê duyệt dự toán các gói thầu, tiến hành Kiểm tra tổng dự toán công trình, trình Chủ đầu tư phê duyệt.

✂ Trường hợp ngoại lệ:

- ☞ Trường hợp 1- Tổng dự toán vượt Tổng mức đầu tư trong điều kiện, lý do cho phép: tiến hành đánh giá lại hiệu quả dự án, điều chỉnh Tổng mức đầu tư, điều chỉnh kế hoạch đấu thầu trình Chủ đầu tư phê duyệt.
- ☞ Trường hợp 2- Tổng dự toán vượt Tổng mức đầu tư trong điều kiện, lý do không cho phép: tiến hành hiệu chỉnh cân đối lại toàn bộ dự toán của các gói thầu cho phù hợp và không làm vượt Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt.

b. TIẾN HÀNH CÁC THỦ TỤC ĐẤT ĐAI:

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án
- **Thời gian thực hiện** : được bắt đầu ngay sau khi lựa chọn được nhà thầu Tư vấn.
- **Nội dung thực hiện:**

☞ Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng:

- Tổ chức thực hiện, hoặc đôn đốc công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư, chuẩn bị mặt bằng xây dựng theo phương án đã phê duyệt trong Quyết định đầu tư.
- Lập báo cáo định kỳ cho Chủ đầu tư về: tình hình giải phóng mặt bằng, tập hợp tất cả các khiếu nại, vướng mắc trong đền bù, giải phóng mặt bằng, đề xuất phương án giải quyết .
- Phối hợp cùng các bên liên quan giải quyết các vướng mắc trong đền bù, giải phóng mặt bằng...

☞ Tiến hành các thủ tục xin cấp giấy tờ sau (nếu có):

- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (hoặc UBND tỉnh) về việc cho thuê đất.
- Hợp đồng thuê đất (hoặc thuê lại đất) ký giữa Chủ đầu tư và cơ quan Nhà nước quản lý đất - Sở Tài nguyên môi trường (hoặc Ban QL KCN). Sau khi ký hợp đồng thuê đất (hoặc thuê lại đất) Sở TNMT sẽ trình UBND tỉnh ký cấp CNQSDĐ (hoặc Sở xác nhận vào HĐ thuê lại đất và chứng nhận biến động vào giấy CNQSDĐ đã cấp).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh, thành phố cấp.

① **Lưu ý:**

- Quy trình tiến hành các thủ tục về đất đai tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan Quản lý Nhà nước.
- Trong trường hợp Chủ đầu tư đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ thì không cần thực hiện bước này.

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

c. TIỀN HÀNH GIAO NHẬN VẬT TƯ, THIẾT BỊ:

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án
 - **Thời gian thực hiện** : được bắt đầu ngay sau khi lựa chọn được nhà thầu cung cấp thiết bị.
 - **Nội dung thực hiện:**
 - Tổ chức chuẩn bị kho, bãi để lưu kho, lưu bãi thiết bị, vật tư nhập về.
 - Tổ chức giao nhận vật tư, thiết bị.
 - Kiểm tra, kiểm soát, thống kê vật tư, thiết bị về chủng loại, số lượng, xuất xứ...
 - Kết hợp với Chủ đầu tư tổ chức thực hiện các thủ tục liên quan đến kiểm định, giao nhận, bảo quản vật tư, thiết bị.
- ✍️ Lập báo cáo định kỳ cho Chủ đầu tư về tình hình giao nhận vật tư, thiết bị.
- ① **Lưu ý:** Đối với dự án phân vật tư, thiết bị gộp chung trong gói thầu xây lắp thì bỏ qua bước này.

5.6 BƯỚC 6:

Gồm 3 công tác chính được thực hiện độc lập - song song nhằm rút ngắn tiến độ thực hiện dự án: Xin giấy phép xây dựng; các thủ tục khác về đầu tư có liên quan; Quản lý lựa chọn Nhà thầu thi công.

a. XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án
 - **Thời gian thực hiện** : Tiến hành bắt đầu sau khi đã thực hiện xong các thủ tục về đất đai và thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt - Kết thúc trước khi khởi công công trình.
 - **Nội dung thực hiện:**
 - Lập Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng:
 - + Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu quy định của cơ quan quản lý Nhà nước hiện hành).
 - + Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định có công chứng.
 - + Bản vẽ thiết kế đã phê duyệt.
 - Trình cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng để làm cơ sở cho việc khởi công xây dựng công trình.
- ① **Lưu ý:**
- Quy trình tiến hành thủ tục về xin cấp giấy phép xây dựng tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan Quản lý Nhà nước.
 - Đối với các công trình không cần Giấy phép xây dựng thì bỏ qua bước này.

b. CÁC THỦ TỤC KHÁC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN:

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu thực hiện sau khi đã tiến hành xong các thủ tục về đất đai và thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt - Kết thúc trước khi khởi công công trình.
- **Nội dung thực hiện** :
 - ✍️ Tùy theo quy mô và tính chất của dự án có thể phải thực hiện các thủ tục trình cấp có thẩm quyền chấp thuận về các nội dung:
 - Thiết kế và thiết bị phòng cháy, chữa cháy: Cục cảnh sát PCCC Bộ Công an cấp (hoặc uỷ quyền cấp) Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC.
 - Bảo vệ môi trường:
 - + Bộ TNMT (hoặc UBND tỉnh) thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (DMT) được phân cấp tùy theo nhóm dự án.
 - + Cấp nào thẩm định thì cấp đó quyết định phê chuẩn "Báo cáo DMT" (Bộ TNMT hoặc UBND tỉnh); và phê chuẩn "Phiếu xác nhận Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn MT" (Cục MT

Nếu nhận thấy bất kỳ trang nào của tài liệu này bị thiếu hoặc bị bẩn, rách nát, mờ không đọc được thì phải xin cấp lại tài liệu

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

thuộc Bộ TNMT hoặc Sở TNMT địa phương); Đối với các công trình trong khu công nghiệp cần lấy quyết định phê chuẩn DMT tại Ban quản lý KCN để làm căn cứ đề nghị cơ quan quản lý môi trường cấp phiếu đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Đánh giá chất lượng nước nguồn về lý, hoá, vi trùng: sông, hồ, giếng, nước ngầm, nước mặt, nước trong đất...(đối với các dự án khai thác sử dụng nước).
- Đánh giá trữ lượng nguồn nước; đánh giá trữ lượng mỏ khoáng sản khai thác, mỏ đất, đá, sét...
- Kết quả thí nghiệm trên mô hình đối với nguồn nước dự kiến khai thác.
- Báo cáo việc rà phá bom mìn (nếu có).
- Báo cáo kết quả khảo cổ (nếu có).
- Văn bản chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành có thẩm quyền về việc cho phép sử dụng công trình kỹ thuật bên ngoài hàng rào:
 - + Cấp điện: do Công ty Điện lực tỉnh thuộc Tổng công ty Điện lực Việt Nam cấp.
 - + Giấy phép khai thác, sử dụng tài nguyên nước: do Cục quản lý tài nguyên nước - Bộ TNMT hoặc Sở TNMT thuộc UBND tỉnh cấp.
 - + Khai thác khoáng sản, khai thác mỏ - do Bộ CN (hoặc UBND tỉnh đối với khoáng sản làm VLXD) cấp phép.
 - + Thoát nước: đấu nối vào hệ thống nước thải chung do Sở GTCC cấp; giấy phép xả nước thải vào nguồn nước do Cục quản lý tài nguyên nước- Bộ TNMT hoặc do Sở TNMT thuộc UBND tỉnh cấp.
 - + Đường giao thông bộ và thủy -do Cục Đường bộ Việt Nam (hoặc UBND tỉnh đối với đường địa phương) cấp phép; và do Cục Hàng hải Việt Nam cấp đối với việc mở cảng.
 - + An toàn của đê (công trình chui qua đê, gần đê, trong phạm vi bảo vệ đê... cần văn bản của cơ quan quản lý đê điều khẳng định việc xây dựng, sử dụng công trình không làm mất an toàn của đê).
 - + An toàn giao thông (nếu có).
 - + Thông tin liên lạc (nếu có).

① Lưu ý:

- Quy trình tiến hành các thủ tục khác liên quan về đầu tư xây dựng tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan Quản lý Nhà nước.
- *Tuỳ theo tính chất và quy mô dự án khác nhau mà có thể chỉ thực hiện một số hoặc toàn bộ thủ tục đầu tư nói trên.*

c. QUẢN LÝ LỰA CHỌN NHÀ THẦU THI CÔNG:

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án và các kỹ sư dự án.
Trong trường hợp trực tiếp thực hiện cả việc “Tư vấn Lập hồ sơ mời thầu & phân tích đánh giá Hồ sơ dự thầu” thì Tổ chuyên gia chấm thầu của sẽ phải thực hiện.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu tiến hành sau khi đã có thiết kế, dự toán được phê duyệt.
- **Nội dung thực hiện** : *Thực hiện Tương tự Bước 4.*

5.7 BƯỚC 7: TIẾN HÀNH KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án, các kỹ sư dự án và các kỹ sư giám sát.
- **Thời gian thực hiện** : Tiến hành bắt đầu ngay sau khi đã có giấy phép xây dựng và lựa chọn được Nhà thầu thi công.
- **Nội dung thực hiện** :
 - Xem xét, tập hợp đầy đủ tính pháp lý và các điều kiện để tổ chức khởi công.
 - Giúp Chủ đầu tư ban hành lệnh khởi công.
 - Giúp Chủ đầu tư tổ chức lễ khởi công.

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

5.8 BƯỚC 8:

Gồm 3 công tác chính được thực hiện song song, liên quan chặt chẽ với nhau nhằm rút ngắn tiến độ và quản lý hiệu quả dự án: Quản lý hợp đồng; Quản lý thi công; Quản lý Giám sát thi công.

a. QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG:

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án và các kỹ sư dự án.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu tiến hành ngay sau khi Chủ đầu tư ký hợp đồng với các Nhà thầu. Kết thúc khi hợp đồng được thanh lý.
- **Nội dung thực hiện:**
 - Trên cơ sở hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu để đơn đốc, kiểm tra, giám sát tiến trình thực hiện hợp đồng của Nhà thầu về các nội dung đã ký kết (nội dung công việc, chất lượng, tiến độ công việc...)
 - Lập báo cáo định kỳ với Chủ đầu tư về tình hình thực hiện hợp đồng của các Nhà thầu.
 - Theo dõi thống kê, tổng hợp các vi phạm hợp đồng của Nhà thầu kèm theo những tổn hại và đề xuất biện pháp xử lý trình Chủ đầu tư quyết định.
 - Kiểm tra, thống kê các khiếu nại của Nhà thầu về hợp đồng, tìm rõ nguyên nhân, đề xuất biện pháp giải quyết và trình Chủ đầu tư quyết định.
 - Tham gia cùng Chủ đầu tư trong vấn đề giải quyết khiếu nại của Nhà thầu.
 - Thực hiện tạm ứng, nghiệm thu, thanh toán, quyết toán các hợp đồng đã ký kết: sau khi tập hợp đầy đủ hồ sơ theo quy định hiện hành, trình và yêu cầu Chủ đầu tư thanh toán cho Nhà thầu bằng văn bản.

b. QUẢN LÝ, GIÁM SÁT THI CÔNG (rà phá bom mìn, khảo sát XD, thi công XD, lắp đặt TB...)

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư giám sát.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu tiến hành ngay khi Khởi công và Nhà thầu bắt đầu thi công xây dựng-Kết thúc thực hiện sau khi bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- **Nội dung thực hiện** :
 - Căn cứ vào hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu, phương án hoặc thiết kế mà Chủ đầu tư đã phê duyệt, thực hiện công tác giám sát chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh môi trường...
 - Nội dung thực hiện: Tham chiếu “Quy trình giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á”.*
 - ③ Trong trường hợp Giám sát do Nhà thầu tư vấn độc lập đảm trách thì chỉ cần theo dõi, kiểm soát công tác giám sát của Nhà thầu tư vấn. Chủ trì trong việc giải quyết các vấn đề phát sinh vướng mắc hàng ngày giữa giám sát - thi công - thiết kế.
 - Thường xuyên cập nhật, theo dõi, tổng hợp số liệu liên quan đến công tác giám sát (*chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh môi trường*) báo cáo Giám đốc dự án.

c. QUẢN LÝ THI CÔNG (rà phá bom mìn, khảo sát XD, thi công XD, lắp đặt TB...)

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án, các kỹ sư giám sát.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu tiến hành ngay khi Khởi công và Nhà thầu bắt đầu thi công xây dựng-Kết thúc thực hiện sau khi bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- **Nội dung thực hiện** :
 Bao gồm các công tác: chuẩn bị, quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ; quản lý chi phí xây dựng; quản lý an toàn lao động & vệ sinh môi trường.
 - Quy trình thực hiện: Tham chiếu “Hướng dẫn Quản lý thi công trong công tác Quản lý dự án” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.*

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

5.9 BƯỚC 9: TỔNG HỢP SỐ LIỆU THỰC HIỆN DỰ ÁN BÁO CÁO KHÁCH HÀNG

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư giám sát, kỹ sư dự án.
 - **Thời gian thực hiện** : Tiến hành định kỳ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc (thời gian định kỳ phụ thuộc vào quy mô và tính chất dự án- Do Giám đốc dự án quy định).
 - **Nội dung thực hiện** :
 - Đối với dự án lớn thực hiện trên 1 năm cần giúp Chủ đầu tư lập kế hoạch vốn, và báo cáo thực hiện vốn đầu tư hàng năm theo quy định của Nhà nước.
 - Lập báo cáo và các đề xuất về hợp đồng, chi phí, thanh toán, chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh môi trường... của dự án trình Giám đốc dự án xem xét, ký xác nhận báo cáo với Chủ đầu tư.
- Nội dung thực hiện: Tham chiếu “Hướng dẫn và biểu mẫu tổng hợp số liệu báo cáo khách hàng trong Tư vấn Quản lý dự án” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.*

5.10 BƯỚC 10: KIỂM TRA, CHỨNG NHẬN SỰ PHÙ HỢP VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Chỉ thực hiện đối với các công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa nhằm đảm bảo an toàn trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư kiểm định độc lập (trong trường hợp trực tiếp kiểm tra, chứng nhận) hoặc các kỹ sư giám sát của (trong trường hợp một đơn vị tư vấn độc lập thực hiện).
- **Thời gian thực hiện** : thực hiện ngay sau khi nhà thầu thi công công trình đã hoàn thành toàn bộ xây lắp.
- **Nội dung thực hiện** :
 - ☞ *Trường hợp trực tiếp kiểm tra, chứng nhận:*
 - Nội dung thực hiện tham chiếu “Quy trình Kiểm tra, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.*
 - ☞ *Trường hợp không trực tiếp chứng nhận mà do một đơn vị Tư vấn độc lập đảm trách:*
 - Kiểm tra, rà soát toàn bộ quy trình thực hiện của đơn vị Tư vấn.
 - Thống nhất nội dung hoặc phản hồi ý kiến bằng văn bản đối với từng nội dung trong việc thực hiện kiểm tra, chứng nhận chất lượng của đơn vị Tư vấn.

5.11 BƯỚC 11: NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CÔNG TRÌNH ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án, kỹ sư giám sát và giám đốc dự án.
 - **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu thực hiện ngay sau khi nhà thầu thi công công trình đã hoàn thành toàn bộ xây lắp.
 - **Nội dung thực hiện** :
 - Thu thập, kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý và các điều kiện để nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định hiện hành.
 - Cùng Chủ đầu tư chủ trì nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
 - Đối với các dự án lớn có nhiều hạng mục khác nhau có thể tiến hành nghiệm thu, bàn giao từng hạng mục đưa vào sử dụng trước khi bàn giao toàn bộ công trình.
- Nội dung thực hiện cụ thể tham chiếu “Hướng dẫn Công tác nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng” mã số AVN-CTC-P-02.*

5.12 BƯỚC 12: HỒ SƠ BÁO CÁO QUYẾT TOÁN

- **Người thực hiện** : các kỹ sư dự án, kỹ sư giám sát và giám đốc dự án.
- **Thời gian thực hiện** : thực hiện ngay sau khi nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Thời gian thực hiện do Giám đốc dự án quy định trên cơ sở quy mô, tính chất dự án và hợp đồng đã ký giữa Chủ đầu tư và, nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

TẤT CẢ VÌ CỘNG ĐỒNG XÂY DỰNG

• Nội dung thực hiện :

- Lập và trình thẩm tra, phê duyệt Hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành theo quy định hiện hành ngay sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng.
- Tham gia cùng Chủ đầu tư giải trình Quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành (nếu có).
- ① *Trong trường hợp Báo cáo quyết toán do một Công ty Kiểm toán độc lập đảm trách thì không phải thực hiện các bước trên mà chỉ cần kiểm tra, kiểm soát kết quả báo cáo Quyết toán và thống nhất nội dung hoặc phản hồi ý kiến bằng văn bản đối với từng nội dung trong Báo cáo quyết toán của đơn vị Kiểm toán.*

5.13 BƯỚC 13: BÀN GIAO HỒ_SƠ_VÀ BÁO KHÁCH HÀNG

- **Người thực hiện** : Các kỹ sư dự án, kỹ sư giám sát và giám đốc dự án.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu thực hiện ngay sau khi Báo cáo quyết toán được phê duyệt. Thời gian thực hiện do Giám đốc dự án quy định trên cơ sở quy mô, tính chất dự án và hợp đồng đã ký giữa Chủ đầu tư và, nhưng không quá 10 ngày.
- **Nội dung thực hiện:**
 - Tiến hành Bàn giao toàn bộ Hồ sơ liên quan đến quá trình bắt đầu thực hiện dự án đến khi kết thúc dự án và giúp Khách hàng lưu trữ Hồ sơ.
 - Sau khi toàn bộ công việc quản lý dự án kết thúc, sẽ nộp cho Khách hàng Báo cáo cuối cùng thể hiện tất cả những công việc mà đã thực hiện theo đúng như hợp đồng đã ký kết. Người có thẩm quyền sẽ xem xét, ký, đóng dấu trước khi gửi cho khách hàng.

5.14 BƯỚC 14: TỔNG KẾT, THANH LÝ HỢP ĐỒNG, RÚT KINH NGHIỆM, LƯU HỒ_SƠ

- **Người thực hiện** : Giám đốc dự án, các kỹ sư dự án, kỹ sư giám sát, kỹ sư kiểm định.
- **Thời gian thực hiện** : Bắt đầu thực hiện ngay sau khi Báo cáo cuối cùng đã được Khách hàng chấp nhận. Thời gian thực hiện không quá 7 ngày.
- **Nội dung thực hiện** :
 - Nộp báo cáo, lấy “Giấy biên nhận” làm cơ sở thanh lý hợp đồng.
 - Hợp nội bộ, tổng kết, rút kinh nghiệm để hoàn thiện hơn trong những dự án sau.
 - Hồ sơ được lưu tại Phòng Xây dựng dưới hai hình thức: một bản báo cáo giống như bản nộp cho Khách hàng có đóng dấu và một bản lưu trên máy dưới sự kiểm soát của Trưởng phòng xây dựng để tiện truy cập khi cần thiết. Các hồ sơ đảm bảo chất lượng sẽ được đóng gói, ghi mã số, lưu tại phòng Xây dựng.

6. TÀI LIỆU THAM CHIẾU:

- ✂ “Quy trình lựa chọn Nhà thầu” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.
- ✂ “Quy trình giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á”
- ✂ “Hướng dẫn Quản lý thi công trong công tác Tư vấn Quản lý dự án” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.
- ✂ “Hướng dẫn và biểu mẫu tổng hợp số liệu báo cáo khách hàng trong Tư vấn Quản lý dự án” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.
- ✂ “Quy trình Kiểm tra, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.
- ✂ “Hướng dẫn Công tác nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng” mã số AVN-CTC-P-02 của Công ty Việt Nam & Đông Nam Á.