

CHECKLIST 20 CÂU HỎI CHỌN NHÀ THẦU XÂY DỰNG KHÁCH SẠN

Bộ checklist đầy đủ giúp chủ đầu tư so sánh khách quan giữa các nhà thầu theo 4 nhóm tiêu chí: Năng lực • Tài chính • Tiến độ • Bảo hành

Cách sử dụng checklist:

- In bản này ra giấy, mang theo mỗi cuộc phỏng vấn nhà thầu.
- Yêu cầu mỗi nhà thầu trả lời bằng văn bản kèm hồ sơ minh chứng trước cuộc gặp.
- Đánh giá câu trả lời theo 3 mức: Cụ thể có dẫn chứng (✓✓), Chung chung hứa miệng (✓), Né tránh biện minh (X).
- So sánh chéo giữa 3-5 nhà thầu trước khi quyết định ký hợp đồng.

Căn cứ pháp lý: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 sửa đổi bởi Luật 62/2020/QH14 • Nghị định 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng • Nghị định 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ROMO

Tổng thầu chuyên thi công khách sạn boutique, 2-4 sao, chung cư mini, biệt thự
15 năm kinh nghiệm • Chứng chỉ năng lực hạng III đầy đủ

NHÓM 1: NĂNG LỰC & KINH NGHIỆM

Câu 1. Công ty có chứng chỉ năng lực hạng mấy theo Nghị định 15/2021/NĐ-CP, do cơ quan nào cấp, còn hiệu lực đến khi nào?

☐ Yêu cầu xuất trình bản gốc. Bộ Xây dựng cấp hạng I; Sở Xây dựng cấp hạng II, III.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 2. Chỉ huy trưởng công trường được phân công cho dự án có chứng chỉ hành nghề hạng mấy, đã làm bao nhiêu công trình khách sạn cùng cấp?

☐ Hạng II → CHT từ hạng II trở lên; hạng III → CHT từ hạng III trở lên.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 3. Công ty đã thi công bao nhiêu khách sạn trong 5 năm gần nhất? Cho xem danh sách dự án kèm địa chỉ, quy mô, vai trò?

☐ Phân biệt rõ vai trò: tổng thầu hay nhà thầu phụ.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 4. Có thể đưa tôi đến thăm 1-2 công trình khách sạn đã hoàn thành và 1 công trình đang thi công không?

☐ Nhà thầu uy tín tự hào dẫn đi xem. Né tránh = red flag.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 5. Cho tôi liên hệ trực tiếp với 2-3 chủ đầu tư khách sạn cũ để tham khảo trải nghiệm làm việc?

☐ Cuộc gọi 15 phút có giá trị hơn cả tập profile đẹp.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

NHÓM 2: TÀI CHÍNH & BÁO GIÁ

Câu 6. Báo giá bao gồm và không bao gồm những hạng mục nào? Có phụ phí ẩn hay điều khoản phát sinh không?

☐ Yêu cầu báo giá có cột "không bao gồm" liệt kê cụ thể.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 7. Đơn giá vật liệu trong báo giá ở chủng loại nào? Có thông số kỹ thuật cụ thể (mác xi măng, đường kính thép, sơn hãng nào)?

☐ Cùng "tường xây" có thể chênh 30% giữa các loại gạch khác nhau.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 8. Tiến độ thanh toán theo từng giai đoạn ra sao? Tỷ lệ tạm ứng ban đầu là bao nhiêu phần trăm?

☐ Phổ biến 10-20%. Yêu cầu trên 30% = nhà thầu yếu vốn.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 9. Doanh thu công ty 3 năm gần nhất là bao nhiêu? Cho xem báo cáo tài chính được kiểm toán?

☐ Tổng giá trị hợp đồng không nên vượt 30% doanh thu năm liền trước.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 10. Công ty có thư bảo lãnh ngân hàng cho hợp đồng này không? Bảo lãnh thực hiện hợp đồng giá trị bao nhiêu?

☐ Performance bond phổ biến 5-10% giá trị hợp đồng.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

NHÓM 3: TIẾN ĐỘ & CAM KẾT

Câu 11. Tổng thời gian thi công cam kết bao lâu? Có biểu đồ Gantt hoặc lịch tiến độ chi tiết theo tuần/tháng cho từng hạng mục không?

☐ Phải chia thành milestone cụ thể, mỗi milestone là điểm nghiệm thu.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 12. Điều khoản phạt chậm tiến độ trong hợp đồng cụ thể ra sao? Có giới hạn tối đa không?

☐ Phổ biến 0,1-0,3% giá trị/ngày, tổng phạt 8-12% giá trị hợp đồng.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 13. Nhân sự nào sẽ là đầu mối liên lạc duy nhất với chủ đầu tư trong suốt dự án? Có toàn quyền quyết định không?

☐ Yêu cầu chỉ định một Project Manager có toàn quyền.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 14. Khi có thay đổi thiết kế (change order), quy trình xử lý ra sao? Phát sinh chi phí được tính như thế nào?

☐ Định giá theo đơn giá hợp đồng, không phải đơn giá thị trường mới.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 15. Công ty cam kết bao nhiêu công nhân/kỹ sư có mặt tại công trường mỗi ngày trong giai đoạn cao điểm?

☐ Khách sạn 7-10 tầng phần thô cần 30-50 công nhân/ngày.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

NHÓM 4: BẢO HÀNH & HẬU MÃI

Câu 16. Thời hạn bảo hành công trình là bao lâu? Bao gồm và loại trừ những hạng mục nào (theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP)?

☐ Tối thiểu: 12 tháng kết cấu, 24 tháng chống thấm, 12 tháng MEP.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 17. Tiền bảo lãnh bảo hành (retention) giữ lại bao nhiêu phần trăm? Khi nào hoàn trả?

☐ Phổ biến 5-10% giá trị hợp đồng, hoàn trả sau hết hạn bảo hành.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 18. Khi xảy ra lỗi trong thời hạn bảo hành, thời gian phản hồi và xử lý cam kết là bao lâu?

☐ Lỗi không khẩn cấp 24h; lỗi khẩn cấp (rò nước, mất điện) 4h.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 19. Công ty có kế hoạch bảo trì định kỳ sau khi hết bảo hành không? Chi phí bảo trì hàng năm dự kiến?

☐ Yêu cầu báo giá bảo trì 5 năm để có cái nhìn dài hạn.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

Câu 20. Hồ sơ hoàn công bàn giao gồm những gì? Có file mềm để chủ đầu tư lưu trữ vận hành lâu dài không?

☐ Bản vẽ hoàn công + biên bản nghiệm thu + hồ sơ thí nghiệm + danh mục thiết bị.

Trả lời của nhà thầu:

Đánh giá: ☐ ✓✓ Cụ thể có dẫn chứng ☐ ✓ Chung chung hứa miệng ☐ ✗ Né tránh biện minh

⚠️ 7 RED FLAGS CẦN TRÁNH

- ❑ **1.** Báo giá thấp bất thường so với thị trường (rẻ hơn 15-25%)
- ❑ **2.** Yêu cầu tạm ứng trên 30% tổng giá trị hợp đồng
- ❑ **3.** Không có chứng chỉ năng lực hoặc chứng chỉ đã hết hạn
- ❑ **4.** Không cho thăm công trình đang thi công, không cho liên hệ chủ đầu tư cũ
- ❑ **5.** Đề xuất hợp đồng đơn giản, không có điều khoản phạt chậm tiến độ hoặc retention
- ❑ **6.** Đầu mối liên lạc thay đổi liên tục trong giai đoạn đàm phán
- ❑ **7.** Chỉ huy trưởng dự kiến không có tên cụ thể, hoặc thay đổi giữa chừng đàm phán

NHẬN BÁO GIÁ MIỄN PHÍ TỪ ROMO CONS

Romo Cons cam kết trả lời đầy đủ cả 20 câu hỏi trên với hồ sơ minh chứng kèm theo. Phản hồi báo giá chi tiết trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ thiết kế.

- ☐ Hotline: **098 374 94 86** | ✉ kstranhaison@gmail.com
- ☐ romocons.vn | ☐ facebook.com/romoconsvn
- ☐ Tầng 5, số 561 Vũ Tông Phan, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội

— Trần Hải Sơn, Tổng Giám đốc Romo Cons —