BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ HUẾ

NGHIÊN CỨU NHẰM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG CÁC KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG

Chuyên ngành: **Kỹ thuật Xây dựng Công trình Dân dụng & Công nghiệp**

Mã số: **60.58.02.08**

LUẬN VĂN THẠC SỸ KỸ THUẬT

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

PGS.TS. NGUYỄN ĐÌNH THÁM

Hải Phòng, 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi Nguyễn Thị Huế, tác giả luận văn này xin cam đoan rằng công trình này là do tôi thực hiện dưới sự hướng dẫn của thầy giáo PGS.TS Nguyễn Đình Thám, công trình này chưa được công bố lần nào. Tôi xin chịu trách nhiệm về nội dung và lời cam đoan này.

Hải Phòng, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Huế

MỤC LỤC

Trang

LỜI NÓI ĐẦU 6

PHẦN MỞ ĐẦU 7

1. Lý do chọn đề tài 7

2. Tổng quan về vấn đề nghiên cứu 8

3. Mục tiêu nghiên cứu 8

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 8

5. Phương pháp nghiên cứu 8

6. Những đóng góp mới về lý luận và thực tiễn của luận văn 8

7. Kết cấu đề tài 8

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG VỐN NGÂN SÁCH 10

1.1. Khái niệm về nhà chung cư 10

1.2. Tình hình đầu tư xây dựng các Khu nhà ở tái định cư ở Việt Nam 10

1.3. Tình hình phát triển các dự án tái định cư tại Hải phòng. 16

1.3.1. Đặc điểm của Hải Phòng ***16***

1.3.1.1. Điều kiện tự nhiên 16

1.3.1.2. Đặc điểm vị trí địa lý, dân số 17

1.3.1.3. Đặc điểm địa hình 18

1.3.1.4. Đặc điểm địa chất 18

1.3.1.5. Đặc điểm khí hậu 18

1.3.1.6. Đặc điểm tổ chức hành chính 19

1.3.1.7. Đặc điểm các dự án xây dựng Khu nhà ở tái định cư trên 19

địa bàn Hải Phòng

1.3.2. Tình hình phát triển dự án đầu tư xây dựng có liên quan đến dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng ***20***

1.3.2.1. Các dự án xây dựng Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng *20*

1.3.2.2. Phân tích những vấn đề đạt được và tồn tại cần khắc phục trong quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng 22

a. Những vấn đề đạt được 23

b. Những mặt tồn tại cần khắc phục 24

1.4. Kết luận chương 24

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 26

2.1. Căn cứ pháp lý 26

2.2. Cơ sở khoa học 29

2.2 .1. Lý thuyết quản lý dự án 29

2.2.1.1. Khái niệm về dự án đầu tư xây dựng 29

2.2.1.2. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng 30

2.2.1.3. Phân loại dự án 30

2.2.1.4. Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư xây dựng 30

2.2.1.5. Nguyên tắc cơ bản của quản lý dự án 31

2.2.1.6. Nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng 32

2.2.1.6.1. Quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc 32

2.2.1.6.2. Quản lý khối lượng công việc 32

2.2.1.6.3. Quản lý chất lượng xây dựng 33

a. Quản lý chất lượng khảo sát 33

b. Quản lý chất lượng thiết kế xây dựng công trình 34

c. Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình 36

2.2.1.6.4. Quản lý tiến độ thực hiện 53

2.2.1.6.5. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng 54

2.2.1.6.6. Quản lý về an toàn trong thi công xây dựng 55

a. Những yêu cầu đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình 55

b. Trách nhiệm của các chủ thể đối với an toàn trong thi công xây dựng công trình 58

2.2.1.6.7. Quản lý về bảo vệ môi trường trong xây dựng 62

2.2.1.6.8. Quản lý về lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng 62

2.2.1.6.9. Quản lý rủi ro 63

a. Mục đích 63

b. Tầm quan trọng của quản lý rủi ro 63

c. Quy trình quản lý rủi ro 63

d. Mục đích của việc quản lý rủi ro dự án 63

2.2.1.6.10. Quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo các quy định hiện hành 64

2.2.1.7. Các hình thức tổ chức quản lý dự án 64

2.2.1.8. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng 69

2.2.1.8. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 70

2.2.2. Trình tư đầu tư xây dựng (Vòng đời dự án) 71

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẰM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG ĐƯỢC ĐẦU TƯ 73

XÂY DỰNG BẰNG VỐN NGÂN SÁCH

3.1. Lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án phù hợp 73

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố sớm thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp 73

3.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án 74

3.4. Thực hiện tốt giai đoạn chuẩn bị dự án 74

3.5. Đầu tư tập trung, không dàn trải 74

3.6. Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình 75

3.7. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình 75

3.8. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình 76

3.9. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng 77

3.10. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng 78

3.11. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng 78

PHẦN KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 80

TÀI LIỆU THAM KHẢO 84

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BQLDA:	Ban quản lý dự án.
BQL:	Ban quản lý.
DAĐT:	Dự án đầu tư.
XDCT:	Xây dựng công trình.
CĐT:	Chủ đầu tư.
DAĐTXDCT :	Dự án đầu tư xây dựng công trình.

LỜI NÓI ĐẦU

Sau một thời gian học tập và nghiên cứu, dưới sự dìu dắt, hướng dẫn tận tâm của các thầy, cô cùng với sự cố gắng, nỗ lực của bản thân, ngày 12/6/2015 tôi đã được nhận Quyết định số 490-10/QĐ-TNCH của Trường Đại học dân lập Hải Phòng về việc giao đề tài luận văn thạc sĩ Ngành Kỹ thuật công trình xây dựng khóa 1 (2013-2015). Tên đề tài: **"Nghiên cứu nhằm nâng cao hiệu quả Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng ".** Các Dự án tái định cư đề cập trong đề tài nêu trên được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách Nhà nước với mục đích phát triển quỹ nhà chỉnh trang đô thị.

Ý thức được tầm quan trọng của công tác quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng, bản thân tôi đã tìm hiểu, tập trung nghiên cứu để tìm ra các ưu nhược điểm trong công tác quản lý dự án để từ đó đề xuất các giải pháp khả thi nhằm nâng cao hiệu quả, mang lại lợi ích cho người sử dụng, cho xã hội đồng thời tiết kiệm chi phí cho Chủ đầu tư.

Bản thân tôi đã công tác tại Ban Quản lý công trình xây dựng phát triển đô thị từ năm 2008 đến nay. Với kinh nghiệm và thực tế quản lý dự án tích lũy được trong thời gian công tác, tôi viết Luận văn này bằng tất cả tình yêu nghề, nhiệt huyết và quan điểm của người làm công tác quản lý dự án với mong muốn đem lại hiệu quả cao nhất có thể đối với công tác quản lý dự án xây dựng nói chung và công tác Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng nói riêng.

Để viết được Luận văn này, bên cạnh sự nỗ lực của bản thân là sự hỗ trợ, giúp đỡ rất lớn của các thày cô khoa Xây dựng, phòng Đào tạo Đại học và sau Đại học Trường Đại học dân lập Hải Phòng và đặc biệt là thầy giáo PGS.TS Nguyễn Đình Thám, thầy là một người rất tận tâm với nghề và đã hướng dẫn tôi rất nhiệt tình, tạo mọi điều kiện để tôi có thể hoàn thành tốt đề tài được giao.

Mặc dù đã có kinh nghiệm thực tế trong công tác quản lý dự án, nhưng do thời gian có hạn, đề tài nghiên cứu khá rộng và phức tạp cùng với sự hiểu biết của bản thân vẫn còn nhiều hạn chế nên trong nội dung Luận văn không tránh khỏi việc có thiếu sót. Tôi rất mong nhận được các ý kiến đóng góp, chia sẻ từ các thầy cô, các bạn và những người quan tâm đến lĩnh vực quản lý dự án để đề tài nghiên cứu được hoàn thiện hơn nữa. Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn đối với Nhà trường, các giảng viên hướng dẫn và đặc biệt là thầy giáo PGS.TS Nguyễn Đình Thám đã tận tình giúp đỡ tôi hoàn thiện luận văn này.

Xin chân thành cảm ơn!

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Sau ngày đất nước thống nhất, Hải Phòng cùng cả nước bước vào thời kỳ xây dựng và đổi mới. Ngày 20/12/1993, Thủ tướng Chính phủ đã ra quyết định phê duyệt quy hoạch tổng thể xây dựng phát triển không gian đô thị Hải Phòng đến năm 2010. Đây là văn bản pháp lý quan trọng, có tính chiến lược tạo điều kiện cho thành phố xây dựng những kế hoạch đầu tư cụ thể để nhanh chóng đưa thành phố Hải Phòng là một trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, du lịch của vùng Duyên hải Bắc Bộ, là đầu mối giao thông quan trọng của cả nước, đồng thời là một đô thị có vị trí quốc phòng trọng yếu. Tiếp theo đó là Nghị quyết 32 NQ/TW ngày 05/8/2003 của Bộ Chính trị xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng trong thời kỳ công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, Kết luận số 72/KL-TW ngày 10/10/2013 của Bộ Chính trị về tiếp tục đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết số 32-NQ/TW, ngày 05/8/2003 của bộ chính trị khóa IX *"Về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước"*.

Theo đó, cả thành phố Hải Phòng như một công trường khổng lồ, đến nay tốc độ phát triển đô thị Hải Phòng nhanh cả về quy mô, kích cỡ và không gian đô thị. Các dự án lớn đã và đang xây dựng như: Khu đô thị Ngã 5 - Sân bay Cát Bi; đường Hồ Sen-Cầu rào 2, đường 353 (Cầu Rào - Đồ Sơn); cầu Bính; cầu Kiền; cầu Kiến An; dự án cấp nước 1A; dự án thoát nước 1B; các khu công nghiệp và nhất là cảng nước sâu quốc tế Hải Phòng tại Lạch Huyện, sân bay quốc tế Cát Bi, đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Khu đô thị, dịch vụ VSIP; Dự án xây dựng Đại lộ Đông-Tây; Dự án xây dựng Khu đô thị mới Bắc sông Cấm …

Để có thể thực hiện các dự án nêu trên, công tác xây dựng các Khu nhà ở tái định cư phải đi trước một bước. Tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định:

"- Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

- Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư".

Như vậy, tiến độ và chất lượng … của các Khu nhà ở tái định cư là một trong các yếu tố quyết định tiến độ của các Dự án nêu trên.

Nắm bắt được tính cấp thiết của công tác Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng và nhận thấy bên cạnh những thành tựu đã đạt được thì công tác Quản lý dự án còn có nhiều tồn tại và hạn chế dẫn đến công tác quản lý dự án chưa đạt hiệu quả cao. Để có thể tìm ra được những nguyên nhân tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng thì việc nghiên cứu đề tài **"Nghiên cứu nhằm nâng cao hiệu quả Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng"** là hết sức cần thiết, có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn.

2. Tổng quan về vấn đề nghiên cứu

Các quy trình, quy định về đầu tư và quản lý dự án đầu tư được quy định trong các văn bản pháp luật của Nhà nước và các văn bản hướng dẫn thực hiện các quy định trên của cơ quan ban ngành liên quan.

3. Mục tiêu nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu nhằm đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu: Công tác Quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư.

4.2. Phạm vi nghiên cứu: Trên địa bàn Hải Phòng bằng nguồn vốn ngân sách.

5. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu theo phương pháp phân tích lý thuyết, phân tích thực tiễn, so sánh, thống kê và tổng hợp.

6. Những đóng góp mới về lý luận và thực tiễn của luận văn:

Luận văn đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng giúp chủ đầu tư chủ động hơn trong quá trình quản lý dự án, bảo đảm tiến độ và chất lượng công trình, tiết kiệm ngân sách nhà nước và chi phí cho Nhà đầu tư (nếu có).

7. Kết cấu của đề tài

Kết cấu của đề tài cụ thể như sau:

Ngoài Phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo. Luận văn được kết cấu thành 3 chương:

Chương 1: Tổng quan về công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng.

Chương 2: Cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng.

CHƯƠNG 1
TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG

1.1. Khái niệm về nhà chung cư, khu nhà ở tái định cư

1.1.1. Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014

Tại Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 quy định:

- ***Nhà chung cư*** là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

- ***Nhà ở để phục vụ tái định cư*** là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

1.1.2. Theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP

Tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP quy định:

- ***Nhà ở tái định cư*** là một loại nhà ở được đầu tư xây dựng hoặc mua phục vụ nhu cầu tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- ***Dự án Khu nhà ở tái định cư*** là dự án nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) để phục vụ nhu cầu tái định cư.

1.2. Tình hình đầu tư xây dựng các Khu nhà ở tái định cư ở Việt Nam và thế giới[11].

Có thể thấy công tác tái định cư đi kèm theo các dự án phát triển đô thị luôn được xem là bài toán khó và hết sức phức tạp đối với chính quyền thành phố. Vấn đề này không chỉ xảy ra ở Việt Nam mà còn thấy ở các nước đang phát triển, trong giai đoạn chuyển đổi mạnh mẽ. Hiện nay, thế giới hình thành hai xu hướng rõ nét về cách thức tổ chức tái định cư, tương ứng với đặc điểm thể chế chính trị. **Một là** xem công tác tái định cư như nhiệm vụ quan trọng và không thể thay thế của chính quyền trung ương. **Hai là** xem chính quyền trung ương như người chỉ đạo chung, chỉ ra đường

lối và tạo hành lang pháp lý cho các thành phần xã hội thực hiện. Hiện nay, Việt Nam vẫn ở xu hướng thứ nhất. Trong nhiều năm qua, nhà nước đã cố gắng hoàn thiện hệ thống văn bản pháp lý về đất đai, đền bù tái định cư nhằm tạo thuận lợi cho công tác thực hiện. Tuy nhiên, quá trình triển khai trên thực tế vẫn còn nhiều bất cập do cách thức thực hiện, cũng như sự bất ổn định của nền kinh tế thị trường. Kết quả là cuộc sống của người dân tái định cư vẫn còn gặp nhiều khó khăn, chất lượng nơi ở chưa được cải thiện. Thông qua nghiên cứu thực trạng, khảo sát các Khu tái định cư tại các thành phố lớn của Việt Nam, báo cáo tổng kết các vấn đề thực trạng trong công tác tổ chức môi trường ở tái định cư, rút ra những bất cập và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong phương pháp tiếp cận triển khai thực hiện, để có thể đạt tới hiệu quả cao hơn đối với các dự án phát triển có kèm theo di dân và tái định cư.

Quá trình tăng trưởng kinh tế - xã hội nhanh chóng ở Việt Nam trong hơn 30 năm qua đã thúc đẩy mạnh mẽ hoạt động xây dựng tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Huế. Các dự án phát triển đô thị đòi hỏi kèm theo công tác thu hồi đất đai, giải phóng mặt bằng và tái định cư nhằm cung cấp kịp thời quỹ đất và nhà ở cho các hộ dân di dời. Trong bối cảnh đó, chính sách đất đai cùng các quy định về đền bù, tái định cư cũng liên tục được điều chỉnh để đáp ứng kịp những biến động về giá cả của thị trường bất động sản. Nhiều văn bản pháp lý ra đã đời tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện tái định cư. Bên cạnh những mặt tiến bộ, công tác tái định cư còn có những hạn chế, đặc biệt ở giai đoạn tổ chức nơi ở và ổn định cuộc sống cho người dân. Công tác quy hoạch, chuẩn bị quỹ đất xây dựng các khu tái định cư chưa được tính đến trong các phương án quy hoạch tổng thể thành phố dẫn đến tình trạng bị động về quỹ nhà và đất phục vụ tái định cư. Các quy định hỗ trợ, khôi phục cuộc sống còn ở mức sơ lược, khái quát, khó áp dụng trong thực tiễn. Đã có những quy định yêu cầu về đào tạo nghề, sử dụng lao động tái định cư, nhưng trên thực tế, người dân sau khi đào tạo vẫn bị coi như chưa đủ trình độ và tay nghề để tham gia công việc. Quy hoạch chi tiết các Khu tái định cư có đặc thù riêng, nhưng do không có mô hình, các quy định chuẩn cho khu tái định cư, nên việc lập quy hoạch vẫn tuân theo các quy định, nguyên tắc thiết kế các khu ở nói chung. Đánh giá một cách tổng quan thực trạng quản lý và chính sách, công tác tái định cư hiện còn tập trung quá nhiều vào chính quyền nhà nước từ khâu hoạch định chính sách, triển khai thực hiện cho tới quản lý xây dựng khu tái định cư. Vai trò tham gia của cộng

đồng dân cư còn quá mờ nhạt và không được quy định chính thức trong các văn bản pháp lý hiện hành. Người dân thường bị động bởi các chính sách và kế hoạch mà chính quyền đề ra. Kết quả của những bất cập trong công tác quản lý và chính sách đã dẫn đến thực trạng yếu kém của các khu ở tái định cư. Người dân phải đối mặt với nhiều vấn đề như tình trạng thiếu thốn về hạ tầng dịch vụ, thiếu các điều kiện sinh sống cơ bản, các không gian cho hoạt động cộng đồng, vấn đề về tổ chức quản lý khu ở, nhà ở,... Theo quan điểm hiện đại ngày nay, cách tiếp cận tốt nhất đối với công tác tái định cư, đó chính là trao quyền nhiều hơn cho chính quyền địa phương, tạo cơ chế tham gia cho các thành phần kinh tế, trong đó vai trò chủ chốt là cộng đồng dân cư di dời. Nhà nước chỉ nên tạo hành lang pháp lý, cơ chế tham gia và cho phép áp dụng phương pháp quy hoạch, tổ chức quản lý tiên tiến, phù hợp với điều kiện của Việt Nam. Với môi trường pháp lý rõ ràng và cơ chế mở, mọi thành phần xã hội, cộng đồng dân cư có thể chủ động triển khai các công việc mà vẫn tuân thủ các quy định, luật pháp của nhà nước. Có như vậy, người dân mới có điều kiện đóng góp công sức bằng nhiệt huyết của mình để xây dựng nơi ở, phát triển cuộc sống sau tái định cư.

Đối với thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, các số liệu điều tra xã hội học được tác giả xử lý dựa trên các tài liệu và kết quả nghiên cứu của địa phương, như Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng. Bên cạnh đó, các phương pháp kết hợp như khảo sát thực địa và phỏng vấn nhanh cũng được tiến hành nhằm làm sáng tỏ thực trạng và bổ sung thông tin vào kết quả điều tra. Quá trình điều tra cho thấy một số vấn đề thực trạng liên quan tới chất lượng ở trong các khu tái định cư khảo sát:

- Hệ thống dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật còn thiếu hoặc chưa được xây dựng hoàn chỉnh khi người dân chuyển đến sinh sống, thậm chí vài năm sau tái định cư. Tình trạng chung của cư dân đều rơi vào tình cảnh sinh sống thiếu thốn dịch vụ hoặc sử dụng nhờ dịch vụ của khu dân cư kề cận (trường học, điện, nước).

Ví dụ tại khu Phúc Xá *(quận Ba Đình, Hà Nội)*, mặc dù dân cư chuyển đến sinh sống từ năm 2000 nhưng cho tới 2005 vẫn còn một bộ phận dân cư không có điện sinh hoạt, phải tự mua điện từ khu dân cư lân cận. Hay việc người dân sau thời gian dài chuyển đến vẫn phải sử dụng nước giếng khoan, hoặc tự tìm kiếm bằng cách mua nước, mặc dù vị trí nơi ở rất gần với Nhà máy nước Yên Phụ. Hệ thống thoát nước không được lắp đặt, chảy tự do, người dân tự xây dựng manh mún. Sau hai ba năm đưa vào sử dụng,

hệ thống giao thông và hệ thống cống tại khu vực này mới được tiếp tục hoàn thiện. Khu Vĩnh Phúc, Cống Vị (*quận Ba Đình, Hà Nội)*, hệ thống thu gom rác thải chưa được lắp đặt đồng bộ, khiến các hộ dân phải đổ rác trên hè và đường đi. Tình trạng này cũng có thể thấy ở các khu tái định cư Hương Sơ, Bãi Dâu và Kim Long (Huế).

- Hình thành khu vực dân cư tách biệt khỏi tổng thể đô thị xung quanh, xa hệ thống giao thông thành phố. Các khu đất bao quanh, kề sát đường giao thông thường có lợi ích kinh tế hơn được sử dụng cho mục đích kinh doanh. Chưa kể tới khả năng ngập úng do nền đất các khu vực dự án xung quanh quy hoạch cao hơn so với khu tái định cư. Một số khu tái định cư được đầu tư xây dựng khá tốt, có đầy đủ hệ thống giao thông và thoát nước thải (khu Nam Trung Yên, Đền Lừ, thành phố Hà Nội hay Hương Sơ, Kim Long, thành phố Huế), tuy nhiên lại đối mặt với các vấn đề như chênh lệch điều kiện hạ tầng, đường xá giữa bên trong và bên ngoài hàng rào khu ở. Việc chuyển đến của nhóm dân cư mới làm tăng mật độ dân số tại vùng tiếp nhận. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng đã cũ, trở nên quá tải do quy mô dân số tăng lên. Việc tiếp cận các khu tái định cư cũng hết sức khó khăn, thông qua hệ thống đường nhỏ, dạng ngõ xóm chạy ngoằn nghèo, mới có thể đi vào được khu chung cư. Hiện nay, mức độ sử dụng trên tuyến đường này tăng lên khá cao do phục vụ không chỉ người dân trong khu làng cũ mà cả người dân mới di chuyển đến. Trong quá trình xây dựng các khu chung cư, cũng như sau một thời gian sử dụng, chất lượng đường xá đã xuống cấp, với nhiều hố sâu và mô đất nhấp nhô. Việc giải quyết không đồng bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt, hệ thống cống rãnh, đã tác động không nhỏ tới môi trường sống và vệ sinh khu ở của cả người dân di dời và dân cư vùng tiếp nhận. Kèm theo các ô nhiễm về nguồn nước, thu gom rác thải sinh hoạt, tắc nghẽn hệ thống cống rãnh ...

- Hệ thống không gian mở, sân vườn, diện tích chung hạn chế, ít quan tâm tới thiết kế cảnh quan, kiến trúc, không thuận tiện cho các hoạt động sinh hoạt thường ngày của người dân. Trong phạm vi công trình, khu vực sảnh và hành lang các tầng thường nhỏ, tiếp xúc hạn chế với thiên nhiên, ít thu hút người dân tham gia các hoạt động giao tiếp. Chúng trở thành những không gian chết, tách biệt các hộ gia đình trên một tầng nhà, hay trong công trình. Số lượng các căn hộ trên một tầng quá nhiều tạo nên những dãy hành lang hẹp chạy dài, thiếu ánh sáng, thông thoáng kém (10 đến 12 căn hộ/tầng - khu tái định cư Dịch Vọng và nhà ở tái định cư Trung Hòa, Nhân

Chính). Ngược lại, nhà ở tại khu di dân Cống Vị lại không có hành lang chung trên các tầng. Kết quả có tới 73% ý kiến không thỏa mãn với hình thức xây dựng nhà ở tại đây. Theo họ, đây là nguyên nhân chính làm giảm nhu cầu đi lại và mối quan hệ giữa các hộ gia đình trên cùng tầng. Ở cấp khu ở, việc hoàn thiện hệ thống sân, vườn, không gian mở thường chậm và kéo dài, hình thành những lô đất trống, bỏ hoang. Hệ thống trang thiết bị tiện nghi (đèn, ghế ngồi...) chưa hoàn thiện, cây xanh thưa thớt, chức năng nghèo nàn, gây cảm giác buồn tẻ, đơn điệu, kém hấp dẫn người dân đến tham gia sinh hoạt và vui chơi. Đối với khu nhà tái định cư chia lô, tình trạng có khả quan hơn do các ngôi nhà đều tiếp xúc với tuyến đường nội bộ. Chúng được sử dụng như những không gian giao lưu xóm giềng, nơi nghỉ ngơi, nói chuyện và vui chơi của trẻ em. Tuy vậy, theo đánh giá chung của người dân, diện tích dành cho sinh hoạt chung vẫn còn quá nhỏ hoặc không có. Hình thức sắp xếp theo dãy khó tạo ra các khoảng sân chung giữa nhóm nhà.

- Nhân tố tạo việc làm, thu nhập không được tính đến. Các hoạt động kinh doanh buôn bán nhỏ rất cần thiết cho cuộc sống của một bộ phận dân cư, nhưng hiện vẫn diễn ra theo hướng tự phát, do không được quy hoạch từ trước. Một số trường dạy nghề có bố trí trong khu tái định cư nhưng tính hiệu quả còn thấp. Ví dụ tại khu tái định cư Kim Long, thành phố Huế, theo điều tra, có một trường dạy nghề được xây dựng, tuy nhiên khả năng đáp ứng là không cao, chỉ phục vụ cho một bộ phận lao động trẻ. Còn đối tượng nhiều tuổi hơn thì cơ hội tìm kiếm việc làm vẫn rất thấp. Sự đa dạng dân cư, kèm theo những chênh lệch về trình độ, sự hiểu biết, kỹ năng nghề nghiệp đã gây khó khăn trong lựa chọn giải pháp việc làm. Bên cạnh đó, xuất hiện lẻ tẻ các cửa hàng mua bán tại tầng 1 của chung cư, tuy nhiên lại không đủ cung cấp cho người dân, chưa nói đến khả năng tạo việc làm, tìm kiếm thu nhập cho một số hộ muốn kinh doanh buôn bán.

- Về công trình xây dựng, ngoại trừ các khu vực tái định cư phân lô, dân tự xây, dạng chung cư cao tầng thường kém về chất lượng, thiết kế không phù hợp với đối tượng ở có đặc điểm xã hội khác nhau (gia đình nhiều thế hệ, xuất phát làm nông nghiệp hay lao động tự do…). Một số chung cư tái định cư ở Trung Hòa, Nhân Chính cao 6->7 tầng, không có thang máy khiến các gia đình, đặc biệt người già gặp rất nhiều khó khăn trong sinh hoạt. Không gian hành lang, ban công thường quá nhỏ, không đủ bố trí chỗ ngồi nghỉ hay hoạt động vui chơi cho trẻ em, cũng như đảm bảo yêu cầu thông thoáng. Sân chung của khu thường được sử dụng cho

nhu cầu cá nhân (phơi phóng), gây mất mĩ quan khu nhà ở (Hương Sơ, Huế, Liên Chiểu, Vĩnh Phúc, Cống Vị). Hình thức kiến trúc kiểu "chuồng cọp" khá phổ biến. Người dân tự cải tạo, mở rộng không gian căn hộ cho phù hợp hơn với quy mô, lối sống của từng gia đình (hành lang phơi phóng, kho, diện tích phụ...). Điều này cho thấy công tác điều tra xã hội người dân trước khi di dời chưa được thực hiện hoặc đã có nhưng chưa nghiên cứu kỹ càng để khai thác trong phương án thiết kế nhà ở. Chất lượng của nhà ở tái định cư luôn là nỗi bức xúc cho người dân. Các căn hộ chung cư mới đưa vào sử dụng đã xuống cấp nghiêm trọng: Trần nứt nẻ, vữa trát bong thành những mảng lớn, đường ống nước rò rỉ… Phần lớn các hộ dân sau khi chuyển đến, đều phải tiến hành sửa chữa, cải tạo, nâng cấp căn hộ của mình. Đánh giá chung của người dân đều không mấy thỏa mãn với điều kiện ở cũng như chất lượng dịch vụ trong các khu tái định cư. Điều này gây ra tâm lý ức chế và có phần bất mãn đối với dự án phát triển của thành phố. Họ là người mất đất, mất nhà, mất cơ hội làm ăn, họ cũng chẳng được hưởng các lợi ích kinh tế sau khi dự án hình thành. Vậy mà nơi ở mới lại thiếu các điều kiện sinh sống cơ bản, những nguồn tạo công ăn việc làm sau tái định cư. Khó khăn tăng thêm khi mà số lượng các thành viên trong hộ gia đình trở nên thất nghiệp, bởi mất đi cửa hàng kinh doanh, nguồn sinh sống của cả gia đình trước đây. Đây là những vấn đề xã hội tác động tới tính bền vững của dự án tái định cư. Theo các chuyên gia, thực trạng trên đây phần lớn bắt nguồn từ đặc điểm quản lý, cơ chế chính sách liên quan tới di dân và tái định cư.

*** Đánh giá thực trạng về công tác quản lý xây dựng Khu nhà ở tái định cư**

- Về cơ chế quản lý xây dựng và sử dụng công trình, nhà tái định cư hiện nay vẫn theo cơ chế nhà nước chỉ định thầu, sau đó phân phối cho người cần tái định cư. Người dân hầu như không tham gia vào quá trình xây dựng từ giai đoạn đầu. Điều này dẫn đến những tiêu cực trong xây dựng, nghiệm thu công trình. Đây cũng là một trong những nguyên nhân của chất lượng nhà ở tái định cư rất kém. Công tác giám sát sử dụng nguồn vốn chưa hiệu quả, việc thất thoát vốn vẫn xảy ra khiến các khu tái định cư được xây dựng không đạt được yêu cầu về quy mô diện tích, chất lượng dịch vụ. Bên cạnh đó, sự buông lỏng quản lý các khu nhà ở khi đưa vào sử dụng cũng gây ra tình trạng xuống cấp các tòa nhà. Việc quản lý tòa nhà do chủ đầu tư thực hiện ở giai đoạn đầu khi mới đưa vào sử dụng chỉ mang tính tạm thời. Tình trạng vô chủ, vô trách nhiệm và dân trí thấp của bộ

phận dân cư đã dẫn đến tình trạng kém chất lượng của các khu nhà. Các quy định quản lý đối tượng ở cũng không chặt chẽ, rõ ràng nên gây ra tình trạng xáo trộn dân cư trong khu tái định cư. Các hoạt động kinh doanh đầu cơ quỹ nhà tái định cư vẫn diễn ra nhằm chuộc lợi từ chênh lệch giá bán nhà thấp hơn so với thị trường.

1.3. Tình hình phát triển các dự án tái định cư tại Hải Phòng

1.3.1. Đặc điểm của Hải Phòng[12]

1.3.1.1. Điều kiện tự nhiên

Hải Phòng là thành phố có điều kiện tự nhiên phong phú, đa dạng.

Địa hình Hải Phòng thay đổi rất đa dạng phản ánh một quá trình lịch sử địa chất lâu dài và phức tạp. Phần bắc Hải Phòng có dáng dấp của một vùng trung du với những đồng bằng xen đồi trong khi phần phía nam thành phố lại có địa hình thấp và khá bằng phẳng của một vùng đồng bằng thuần tuý nghiêng ra biển.

Hải Phòng có bờ biển dài trên 125 km. Ngoài khơi thuộc địa phận Hải Phòng có nhiều đảo rải rác trên khắp mặt biển, lớn nhất có đảo Cát Bà, xa nhất là đảo Bạch Long Vĩ. Biển, bờ biển và hải đảo đã tạo nên cảnh quan thiên nhiên đặc sắc của thành phố duyên hải. Đây cũng là một thế mạnh tiềm năng của nền kinh tế địa phương.

Do đặc điểm lịch sử địa chất, vị trí địa lý, Hải Phòng có nhiều nguồn lợi, tiềm năng: có mỏ sắt ở Dương Quan (Thuỷ Nguyên), mỏ kẽm ở Cát Bà (tuy trữ lượng nhỏ); có sa khoáng ven biển (Cát Hải và Tiên Lãng); mỏ cao lanh ở Doãn Lại (Thuỷ Nguyên), mỏ sét ở Tiên Hội, Chiến Thắng (Tiên Lãng). Đá vôi phân phối chủ yếu ở Cát Bà, Tràng Kênh, Phi Liệt, phà Đụn; nước khoáng ở xã Bạch Đằng (Tiên Lãng). Muối và cát là hai nguồn tài nguyên quan trọng của Hải Phòng, tập trung chủ yếu ở vùng bãi giữa sông và bãi biển, thuộc các huyện Cát Hải, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo, Kiến Thuỵ, Đồ Sơn.

Tài nguyên biển là một trong những nguồn tài nguyên quí hiếm của Hải Phòng với gần 1.000 loài tôm, cá và hàng chục loài rong biển có giá trị kinh tế cao như tôm rồng, tôm he, cua bể, đồi mồi, sò huyết, cá heo, ngọc trai, tu hài, bào ngư... là những hải sản được thị trường thế giới ưa chuộng. Biển Hải Phòng có nhiều bãi cá, lớn nhất là bãi cá quanh đảo Bạch Long Vĩ với trữ lượng cao và ổn định. Tại các vùng triều ven bờ, ven đảo và các vùng bãi triều ở các vùng cửa sông rộng tới trên 12.000 ha vừa có khả năng

khai thác, vừa có khả năng nuôi trồng thuỷ sản nước mặn và nước lợ có giá trị kinh tế cao.

Hải Phòng có trên 57.000 ha đất canh tác, hình thành từ phù sa của hệ thống sông Thái Bình và nằm ven biển. Tài nguyên rừng Hải Phòng phong phú và đa dạng, có rừng nước mặn, rừng cây lấy gỗ, cây ăn quả, tre, mây... đặc biệt có khu rừng nguyên sinh Cát Bà với thảm thực vật đa dạng và phong phú, trong đó có nhiều loại thảo mộc, muông thú quí hiếm; đặc biệt là Voọc đầu trắng- loại thú quí hiếm trên thế giới hiện chỉ còn ở Cát Bà.

1.3.1.2. Đặc điểm vị trí địa lý, dân số

Hải Phòng là thành phố ven biển, nằm phía Đông miền duyên hải Bắc Bộ, cách thủ đô Hà Nội 102 km, phía Bắc và Đông Bắc giáp Quảng Ninh, phía Tây Bắc giáp Hải Dương, phía Tây Nam giáp Thái Bình và phía Đông là bờ biển chạy dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam từ phía Đông đảo Cát Hải đến cửa sông Thái Bình. Là nơi hội tụ đầy đủ các lợi thế về đường biển, đường sắt, đường bộ và đường hàng không, giao lưu thuận lợi với các tỉnh trong cả nước và các quốc gia trên thế giới. Do có cảng biển, Hải Phòng giữ vai trò to lớn đối với xuất nhập khẩu của vùng Bắc Bộ, tiếp nhận nhanh các thành tựu khoa học – công nghệ từ nước ngoài để rồi lan toả chúng trên phạm vi rộng lớn từ bắc khu Bốn cũ trở ra. Cảng biển Hải Phòng cùng với sự xuất hiện của cảng Cái Lân (Quảng Ninh) với công suất vài chục triệu tấn tạo thành cụm cảng có quy mô ngày càng lớn góp phần đưa hàng hoá của Bắc bộ đến các vùng của cả nước, cũng như tham gia dịch vụ vận tải hàng hoá quá cảnh cho khu vực Tây Nam Trung Quốc.

Các điểm cực của thành phố Hải Phòng là:

- Cực Bắc là xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên.

- Cực Tây là xã Hiệp Hòa, huyện Vĩnh Bảo.

- Cực Nam là xã Vĩnh Phong, huyện Vĩnh Bảo.

- Cực Đông là phường Ngọc Hải, quận Đồ Sơn.

Tính đến tháng 12/2011, dân số Hải Phòng là 1.907.705 người, trong đó dân cư thành thị chiếm 46,1% và dân cư nông thôn chiếm 53,9%, là thành phố đông dân thứ 3 ở Việt Nam, sau Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3.1.3. Đặc điểm địa hình

Tổng diện tích của thành phố Hải Phòng là 1.519 km^2, bao gồm cả huyện đảo (Cát Hải và Bạch Long Vĩ). Đồi núi chiếm 15% diện tích, phân bố chủ yếu ở phía Bắc, do vậy địa hình phía Bắc có hình dáng và cấu tạo địa chất của vùng trung du với những đồng bằng xen đồi. Phía Nam có địa hình thấp và khá bằng phẳng kiểu địa hình đặc trưng vùng đồng bằng thuần tuý nghiêng ra biển, có độ cao từ 0,7 - 1,7 m so với mực nước biển. Vùng biển có đảo Cát Bà được ví như hòn ngọc của Hải Phòng, một đảo đẹp và lớn nhất trong quần thể đảo có tới trên 360 đảo lớn, nhỏ quây quần bên nó và nối tiếp với vùng đảo vịnh Hạ Long. Đảo chính Cát Bà ở độ cao 200 m trên biển, có diện tích khoảng 100 km^2, cách thành phố 30 hải lý. Cách Cát Bà hơn 90 km về phía Đông Nam là đảo Bạch Long Vĩ, khá bằng phẳng và nhiều cát trắng.

1.3.1.4. Đặc điểm địa chất

Đồi núi của Hải Phòng hiện nay là các dải đồi núi còn sót lại, di tích của nền móng uốn nếp cổ bên dưới, nơi trước đây đã xảy ra quá trình sụt võng với cường độ nhỏ. Cấu tạo địa chất gồm các loại đá cát kết, phiến sét và đá vôi có tuổi khác nhau được phân bố thành từng dải liên tục theo hướng Tây Bắc - Đông Nam từ đất liền ra biển.

Có hai dải núi chính: dải đồi núi từ An Lão đến Đồ Sơn nối tiếp không liên tục, kéo dài khoảng 30 km có hướng Tây Bắc - Đông Nam gồm các núi: Voi, phù Liễn, Xuân Sơn, Xuân áng, núi Đối, Đồ Sơn, Hòn Dáu; dải Kỳ Sơn - Tràng Kênh và An Sơn - Núi Đèo gồm hai nhánh: nhánh An Sơn - Núi đèo cấu tạo chính là đá cát kết có hướng tây bắc đông nam gồm các núi Phù Lưu, Thanh Lãng, Núi Đèo, nhánh Kỳ Sơn - Trang Kênh có hướng Tây Tây Bắc - Đông Đông Nam gồm nhiều núi đá vôi, đặc biệt là đá vôi Tràng Kênh là nguồn nguyên liệu quý của công nghiệp xi măng Hải Phòng. Ở đây, xen kẽ các đồi núi là những đồng bằng nhỏ phân tán với trầm tích cổ từ các đồi núi trôi xuống và cả trầm tích phù sa hiện đại.

1.3.1.5. Đặc điểm khí hậu

Thời tiết Hải phòng mang tính chất đặc trưng của thời tiết miền Bắc Việt Nam: nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt. Trong đó, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau là khí hậu của một mùa đông lạnh và khô, mùa đông là 20,3°C; từ tháng 5 đến tháng 10 là khí hậu của mùa hè, nồm mát và mưa nhiều, nhiệt độ trung bình vào mùa hè là khoảng 32,5°C.

Lượng mưa trung bình từ 1.600 ÷ 1.800 mm/năm. Do nằm sát biển nên vào mùa đông, Hải Phòng ấm hơn 1oC và mùa hè mát hơn 1oC so với Hà Nội. Nhiệt độ trung bình trong năm từ 23°C ÷ 26^{o}C, tháng nóng nhất (tháng 6,7) nhiệt độ có thể lên đến 44^{o}C và tháng lạnh nhất (tháng 1,2) nhiệt độ có thể xuống dưới 5^{o}C. Độ ẩm trung bình vào khoảng 80 ÷ 85%, cao nhất vào tháng 7, 8, 9 và thấp nhất là tháng 1, tháng 12.

1.3.1.6. Đặc điểm tổ chức hành chính

Bộ máy tổ chức của Thành phố Hải Phòng bao gồm:

- Thành ủy.
- Hội đồng nhân dân.
- Ủy ban nhân dân.
- Ủy ban mặt trân tổ quốc thành phố.
- Đoàn đại biểu quốc hội.
- Các Sở, Ban, Ngành:

+ 16 Sở: Sở Nội vụ; Sở Tư pháp; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài chính; Sở Công Thương; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Sở Giao thông vận tải; Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Thông tin và Truyền thông; Sở Lao động, Thương binh và Xã hội; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Sở Khoa học và Công nghệ; Sở Giáo dục và Đào tạo; Sở Y tế; Sở Ngoại vụ.

+ Thanh tra Thành phố.

+ Văn phòng UBND

- Ủy ban nhân dân các quận, huyện

Hải Phòng ngày nay bao gồm 15 đơn vị hành chính trực thuộc bao gồm:

+ 07 quận: Hồng Bàng, Lê Chân, Ngô Quyền, Kiến An, Hải An, Đồ Sơn, Dương Kinh.

+ 08 huyện: An Dương, An Lão, Bạch Long Vĩ, Cát Hải, Kiến Thụy, Tiên Lãng, Thủy Nguyên, Vĩnh Bảo.

1.3.1.7. Đặc điểm các dự án xây dựng Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng

Các dự án xây dựng Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng là để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng xây dựng các dự án phát triển khu đô thị, khu công nghiệp, dự án giao thông, hạ tầng kỹ thuật …

Các Khu nhà ở tái định cư được xây dựng để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ.

Các Khu nhà ở tái định cư được xây dựng với số tầng cao từ 5÷11 tầng, quy mô, diện tích theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Cụ thể:

- Dự án xây dựng Chung cư 9 tầng tại lô 27 và cạnh hồ Phường Lưu phường Đông Khê phục vụ GPMB khu đô thị mới Ngã Năm – Sân bay Cát Bi.
- Dự án nhà B thuộc khu chung cư D2 Đồng Quốc Bình có quy mô 11 tầng, xây dựng 180 căn hộ.
- Dự án khu T Cát Bi (quận Hải An) có 5 đơn nguyên 5 tầng.
- Khu tái định cư luân chuyển 7 tầng Vĩnh Niệm (quận Lê Chân).
- Khu nhà ở chung cư tái định cư 5 tầng tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân.

…

1.3.2. Tình hình phát triển dự án đầu tư xây dựng có liên quan đến tái định cư trên địa bàn Hải Phòng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước

1.3.2.1. Các Dự án xây dựng Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước[13]

Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
Khu tái định cư luân chuyển 7 tầng Vĩnh Niệm	04 khu nhà 7 tầng	Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng ngày 13/5/2005	Các hộ dân sử dụng 100%	
Khu nhà ở chung cư tái định cư 5 tầng tại phường Kênh Dương, quậ n Lê Chân	02 khu nhà 5 tầng xây dựng 176 căn hộ, với tổng mức đầu tư	Đã hoàn thành đưa vào sử dụng	Không có người sử dụng	Người dân không có nhu cầu tái định cư ở nhà chung

Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
				cư
Dự án nhà B thuộc khu chung cư D2 Đồng Quốc Bình	11 tầng, xây dựng 180 căn hộ, với tổng mức đầu tư 108 tỷ đồng.	2006 ÷ 2012	Đã xây xong phần thô và hiện đang dừng thi công	Thiếu vốn đầu tư
Dự án nhà tại khu T Cát Bi (quận Hải An)	5 đơn nguyên 5 tầng, trong đó có 3 đơn nguyên nhà B và hai đơn nguyên nhà A. Dự án khi hoàn thành có 385 căn hộ với tổng mức đầu tư 140 tỷ đồng,	2005 ÷ 2011	Hiện 2 đơn nguyên nhà B (B1, B2) cơ bản xong, nhưng chưa thể bố trí người dân vào ở; nhà B3 mới hoàn thành phần thô 5 tầng và công trình đã dừng thi công	- vì chưa có điện. - Các hộ trong khu vực được khảo sát không có nhu cầu sắp xếp vào các chung cư 5 tầng

Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
Dự án xây dựng Chung cư lô 27 phục vụ GPMB khu đô thị mới Ngã Năm - Sân bay Cát Bi	Bao gồm 03 tòa nhà 9 tầng, tổng số có 128 căn hộ	2005÷ 2009	Hiện dân đã vào ở khoảng 70%	Một số hộ dân chưa đồng thuận với chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư
Dự án xây dựng Chung cư tái định cư tại phường Đông Khê phục vụ GPMB khu đô thị mới Ngã Năm - Sân bay Cát Bi	Bao gồm 08 tòa nhà 9 tầng, tổng số có 360 căn hộ	2007÷ 20014	Hiện dân chưa vào ở	Một số hộ dân chưa đồng thuận với chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư

1.3.2.2. Phân tích những vấn đề đạt được và tồn tại cần khắc phục trong quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng.

Qua tìm hiểu thông tin về các dự án tái định cư trên địa bàn Hải Phòng cũng như kinh nghiệm thực tế đã trực tiếp tham gia quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư tái định cư 5 tầng tại phường Kênh Dương quận Lê Chân, bản thân tôi nhận thấy bên cạnh những vấn đề đã đạt được như các dự án này sau khi hoàn thành đã góp phần không nhỏ trong việc

cải thiện đời sống dân sinh và phục vụ chỉnh trang đô thị thì những mặt tồn tại cần khắc phục là không ít, cụ thể:

- Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, việc Nhà nước ban hành chậm và thay đổi liên tục các chế độ chính sách ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện dự án.

- Các Dự án tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng được đầu tư bằng nguồn vốn của thành phố nên rất khó khăn về vốn, vốn được bố trí không đầy đủ và kịp thời theo tiến độ thi công nên dẫn đến tiến độ giải phóng mặt bằng rất chậm trễ.

- Từ việc cấp vốn không đồng bộ với tiến độ thi công dẫn đến công tác thanh quyết toán kéo dài và công trình chậm đưa vào sử dụng dẫn đến hiệu quả đầu tư hạn chế.

- Bên cạnh đó, khi một số khu nhà tái định cư xây xong không có dân vào ở do công tác nghiên cứu, lập dự án chưa phát huy được hiệu quả. Chính quyền địa phương, chủ đầu tư cũng như đơn vị tư vấn chưa tìm hiểu, chưa quan tâm thấu đáo đến nhu cầu và nguyện vọng về nhà ở, đất ở đối với các hộ dân tái định cư.

Nếu làm tốt công tác xin ý kiến của người có đất bị thu hồi thì sẽ không xảy ra tình trạng xây xong các Khu nhà mà không có dân vào ở.

Để xảy ra các vấn đề nêu trên do một số các nguyên nhân khách quan và chủ quan, cụ thể như sau:

a. Nguyên nhân khách quan

**** Đối với các chính sách cũ:***

- Chính sách, chế độ của nhà nước về xây dựng cơ bản ban hành chậm, thiếu, không đồng bộ làm hạn chế việc thực hiện ở cấp các ngành ... Luật Xây dựng ban hành từ năm 2003, Nghị định thực hiện (16/2005/NĐ-CP) ban hành năm 2005 rồi lại sửa đổi mới đây (112/2009/NĐ-CP). Có những nội dung sửa đổi cũng không làm rõ bằng văn bản trước đấy (ví dụ tại Nghị định 16/2005/NĐ-CP quy định rõ thời gian Thẩm định dự án gồm cả thời gian Thẩm định TKCS đồng thời cũng nêu rõ thời gian yêu cầu cho cơ quan chức năng Thẩm định TKCS, nay 1122009//NĐ-CP sửa đổi giảm thời gian giành cho Thẩm định TKCS nhưng lại không nhắc tới thời gian cho Thẩm định dự án...). Một điểm rất quan trọng mà 112/2009/NĐ-CP thay đổi là những trường hợp được phép điều chỉnh dự án đã không còn yếu tố nhà nước thay đổi chính sách, đơn giá tiền lương ... nhưng lại không hướng dẫn cách tính toán khoản dự trù trượt giá. Điều này sẽ rất khó khăn cho việc trình và phê duyệt Tổng mức đầu tư của dự án. Những bất cập

giữa Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Doanh nghiệp ... cũng là những cản trở đến việc xây dựng và vận hành hệ thống quản lý đầu tư của Chủ đầu tư.

Nguyên nhân khách quan còn có thể kể đến là sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng, chủ đầu tư ... trong quá trình chuẩn bị dự án đặc biệt là sự chậm trễ trong công tác giải phóng mặt bằng xây dựng.

**** Đối với các chính sách mới:***

Hiện nay các chính sách liên quan đến công tác đầu tư xây dựng đã được ban hành mới và cũng đang trong tình trạng không đồng bộ, ví dụ:

- Luật Đấu thầu ban hành từ 26/11/2013 có hiệu lực từ tháng 01/7/2014 nhưng Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công đến 18/6/2014 mới được ban hành và đến 01/01/2015 mới có hiệu lực.

- Các Nghị định hướng dẫn Luật cũng chậm so với kế hoạch. Nghị định quản lý chi phí đầu tư xây dựng đến 10/5/2015 mới có hiệu lực; Nghị định quản lý chất lượng công trình đến 01/7/2015 mới có hiệu lực; Nghị định quản lý dự án đến 05/8/2015 mới có hiệu lực.

Và hiện nay các Bộ, ngành đang trong quá trình hoàn thiện Thông tư hướng dẫn các Nghị định nêu trên và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đang nghiên cứu để có các hướng dẫn cụ thể để áp dụng cho địa phương mình.

Việc chờ đợi Thông tư và các hướng dẫn của địa phương ảnh hưởng rất lớn đến quá trình thực hiện dự án.

b. Nguyên nhân chủ quan

- Năng lực của các cơ quan của chủ đầu tư còn hạn chế.

- Chưa thực sự chú trọng đến công tác giám sát đầu tư, đánh giá hiệu quả của dự án.

- Chưa chú trọng đến sự giám sát của cộng đồng.

- Năng lực của các nhà thầu Tư vấn, nhà thầu xây dựng.

- Tổ chức quản lý đầu tư còn chưa thực sự quan tâm đến việc giám sát đầu tư và đánh giá hiệu quả dự án.

1.4. Kết luận chương

Qua các phân tích nêu trên cho thấy quá trình thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng trong thời gian vừa qua nổi lên rất nhiều vấn đề bất cập, cụ thể:

- Nguồn vốn cấp cho công trình rất hạn chế.

- Tiến độ giải phóng mặt bằng chậm dẫn đến thực hiện dự án chậm.

- Công tác thanh quyết toán kéo dài.

- Công trình chậm được đưa vào sử dụng dẫn đến hiệu quả đầu tư hạn chế.

- Một số dự án xây dựng chưa nhận được nhiều sự đồng thuận của người dân do chưa tìm hiểu và quan tâm đến nguyện vọng của người dân về nhu cầu nhà ở, đất ở khi bố trí tái định cư.

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Cơ sở pháp lý về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Hành lang pháp lý trong quản lý đầu tư xây dựng là một trong các yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của các hoạt động xây dựng ở nước ta và đưa ra các yêu cầu của pháp luật nhằm quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đạt hiệu quả cao.

Qua gần 30 năm xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, từ Đại hội VI (năm 1986) đến nay, hệ thống luật pháp và bộ máy quản lý ngày càng được xây dựng, hoàn thiện theo hướng tiến bộ, phù hợp.

Trong gần 30 năm đổi mới, Quốc hội đã hai lần sửa đổi và ban hành Hiến pháp, sửa đổi và ban hành trên 150 Bộ Luật và Luật, trên 70 Pháp lệnh. Gần đây nhất, Quốc hội đã thông qua Hiến pháp 2013, Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công, Luật Xây dựng cùng nhiều Luật quan trọng khác để từng bước hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và thúc đẩy chuyển đổi mô hình tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế. Những văn bản quy phạm pháp luật này về cơ bản đã tạo hành lang pháp lý hình thành và thúc đẩy việc xây dựng thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trong số các quy định pháp luật, hệ thống quy định về xây dựng được ưu tiên sửa đổi và ban hành mới, cụ thể:

- Luật Đấu thầu số 49/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội;

Luật này thay thế Luật Đấu thầu số 61/2005/QH11 và Điều 2 Luật sửa đổi số 38/2009/QH12 kể từ ngày 01/7/2014.

Luật này quy định quản lý nhà nước về đấu thầu; trách nhiệm của các bên có liên quan và các hoạt động đấu thầu, bao gồm:

+ Lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, hàng hóa, xây lắp.

+ Lựa chọn nhà thầu thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, hàng hóa trên lãnh thổ Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư trực tiếp ra nước ngoài của doanh nghiệp Việt Nam mà dự án đó sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên hoặc dưới 30% nhưng trên 500 tỷ đồng trong tổng mức đầu tư của dự án.

+ Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất;

+ Lựa chọn nhà thầu trong lĩnh vực dầu khí, trừ việc lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ dầu khí liên quan trực tiếp đến hoạt động tìm kiếm thăm dò, phát triển mỏ và khai thác dầu khí theo quy định của pháp luật về dầu khí.

- Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Sự ra đời của Luật Đầu tư công được kỳ vọng sẽ tạo bước tiến lớn trong quản lý; đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng nguồn lực của Nhà nước; góp phần và tạo điều kiện pháp lý để đẩy mạnh công cuộc phòng chống tham nhũng, lãng phí và thực hành tiết kiệm trong đầu tư xây dựng cơ bản; tạo điều kiện thuận lợi và bình đẳng cho các doanh nghiệp tư nhân trong việc tiếp cận và thực hiện các dự án công.

Luật này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015.

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội

Luật này thay thế Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 và Điều 1 Luật sửa đổi số 38/2009/QH12 kể từ ngày 01/7/2014.

Luật này là hành lang pháp lý mới trong quản lý đầu tư xây dựng, có nhiều điểm mới so với Luật cũ, trong đó làm rõ được quy trình quản lý đầu tư xây dựng đối với các nguồn vốn khác nhau; nâng cao trách nhiệm, tính chuyên nghiệp, tính nghề nghiệp của các nhà thầu; kiểm soát tốt hơn thông tin nhà thầu.

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí công trình xây dựng.

Nghị định này thay thế Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình kể từ ngày 10/5/2015.

Nghị định này quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng , dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

Nghị định này thay thế Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 về bảo trì công trình xây dựng và Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng kể từ ngày 01/7/2015.

Nghị định này hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý chất lượng công trình xây dựng trong công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; về bảo trì công trình xây dựng và giải quyết sự cố công trình xây dựng.

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Nghị định này thay thế Nghị định số 12/2009/NĐ-CP, Nghị định số 83/2009/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng; các quy định về thẩm tra thiết kế quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP; Nghị định số 71/2005/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù; quy định tại Mục 1 Chương II Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Quyết định số 87/2004/QĐ-TTg về việc ban hành Quy chế Quản lý hoạt động của nhà thầu nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam; Quyết định số 03/2012/QĐ-TTg về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý hoạt động của nhà thầu nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 87/2004/QĐ-TTg; Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng. Các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương trái với Nghị định này đều bãi bỏ kể từ ngày 05/8/2015.

Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung thi hành Luật Xây dựng năm 2014 về quản lý dự án đầu tư xây dựng, gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thực hiện dự án; kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng; hình thức và nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng

Hiện nay các Bộ ngành đang nghiên cứu để ban hành Thông tư hướng dẫn các Nghị định nêu trên.

Việc ban hành mới và thay thế một cách thường xuyên các Luật của Quốc hội, Nghị định của Chính phủ trong việc hướng dẫn thi hành Luật thể hiện sự chuyển biến lớn trong quá trình hoàn thiện hệ thống văn bản pháp

luật Việt Nam để hội nhập với thế giới, tuy nhiên điều đó cũng đem lại nhiều khó khăn cho các Chủ đầu tư khi thực hiện dự án.

2.2. Cơ sở khoa học

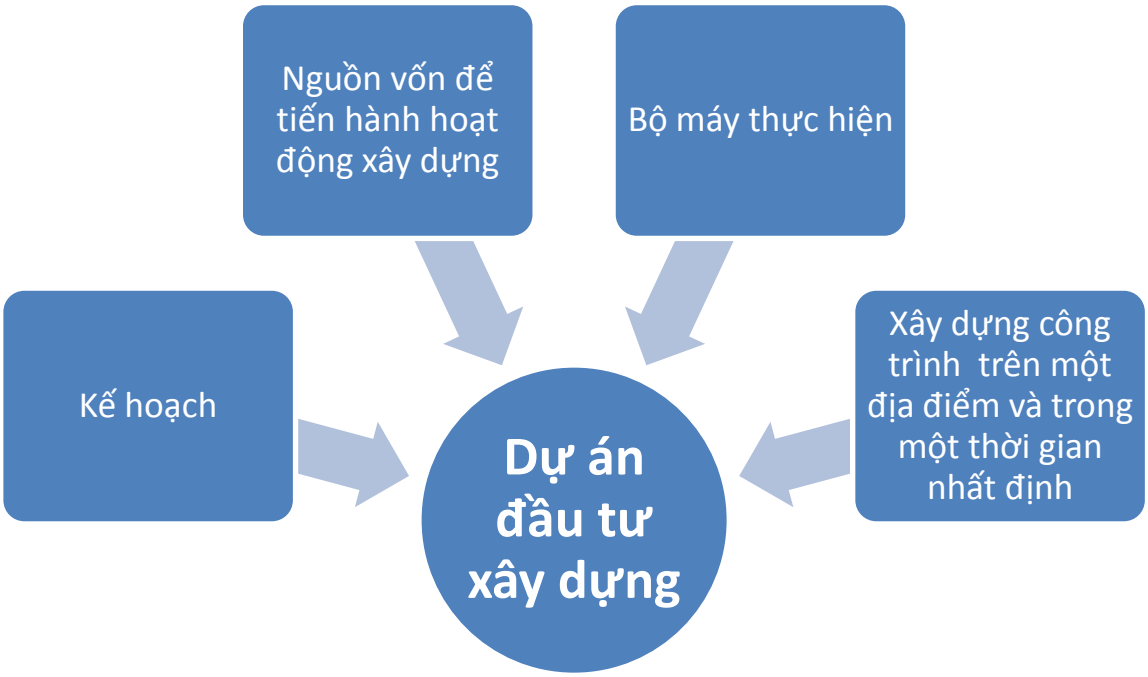
2.2 .1. Lý thuyết quản lý dự án

2.2.1.1. Khái niệm về dự án đầu tư xây dựng

Theo quy định tại Khoản 15 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014: *"Dự án đầu tư xây dựng là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng."*

Theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014: *"Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định."*

Như vậy, khái niệm về dự án đầu tư xây dựng có thể hiểu dưới dưới dạng sơ đồ như sau:



2.2.1.2. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng

Theo quy định tại điều 51 Luật Xây dựng năm 2014:

Dự án đầu tư xây dựng không phân biệt các loại nguồn vốn sử dụng phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng.
- Có phương án công nghệ và phương án thiết kế xây dựng phù hợp.
- Bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.
- Bảo đảm cấp vốn đúng tiến độ của dự án, hiệu quả tài chính, hiệu quả kính tế-xã hội của dự án.
- Tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

2.2.1.3. Phân loại dự án

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 59/2015/NĐ-CP:

Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất, loại công trình chính của dự án gồm:

- Dự án quan trọng quốc gia.
- Dự án nhóm A.
- Dự án nhóm B.
- Dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công và được quy định chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Dự án đầu tư xây dựng công trình chỉ cần yêu cầu lập Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm:

- Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo.
- Công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất).

Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo loại nguồn vốn sử dụng gồm: Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án sử dụng vốn khác.

2.2.1.4. Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư xây dựng

Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cũng giống mục tiêu chung của quản lý dự án đầu tư là bảo đảm đạt được mục đích đầu tư, tức là lợi ích mong muốn của chủ đầu tư.

Trong mỗi giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng công trình, quản lý dự án nhằm đạt được các mục tiêu cụ thể khác nhau.

Ví dụ:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư phải bảo đảm lập ra một dự án có các giải pháp kinh tế - kỹ thuật mang tính khả thi;

- Giai đoạn thực hiện dự án bảo đảm tạo ra được tài sản cố định có tiêu chuẩn kỹ thuật đúng thiết kế;

- Giai đoạn khai thác vận hành phải bảo đảm đạt được các chỉ tiêu hiệu quả của dự án (về tài chính, kinh tế và xã hội) theo dự kiến của chủ đầu tư.

- Các mục tiêu cụ thể khi quản lý đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

+ Mục tiêu về chất lượng công trình xây dựng;

+ Mục tiêu về thời gian thực hiện;

+ Mục tiêu về chi phí (giá thành);

+ Mục tiêu về an toàn lao động;

+ Mục tiêu về vệ sinh môi trường;

+ Mục tiêu về quản lý rủi ro;

+ Mục tiêu về sự thoả mãn của khách hàng.

Ngoài các mục tiêu cơ bản trên, với mỗi chủ thể quản lý dự án lại có thêm mục tiêu quản lý riêng phục vụ cho nhiệm vụ của mình. Ví dụ: Nhà thầu xây dựng sẽ có các quản lý về:

+ Quản lý nguồn nhân lực để thực hiện dự án;

+ Quản lý thông tin để xây dựng công trình xây dựng.

2.2.1.5. Nguyên tắc cơ bản của quản lý dự án

Theo quy định tại Điều 3 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng:

- Dự án đầu tư xây dựng được quản lý và thực hiện theo kế hoạch, chủ trương đầu tư, đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điều 51 Luật Xây dựng năm 2014 và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước, của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng của dự án.

- Quản lý thực hiện dự án phù hợp với loại nguồn vốn sử dụng để đầu tư xây dựng.

- Quản lý đối với các hoạt động đầu tư xây dựng của dự án theo các nguyên tắc được quy định tại Điều 4 của Luật Xây dựng năm 2014.

2.2.1.6. Nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng

Theo quy định tại Điều 66 Luật Xây dựng năm 2014: Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng bao gồm quản lý về:

- Phạm vi, kế hoạch công việc
- Khối lượng công việc
- Chất lượng xây dựng
- Tiến độ thực hiện
- Chi phí đầu tư xây dựng
- An toàn trong thi công xây dựng
- Bảo vệ môi trường trong xây dựng
- Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng
- Quản lý rủi ro
- Quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo các quy định hiện hành

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hoặc giao Ban Quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án, tổng thầu (nếu có) thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án nêu trên.

2.1.1.6.1.Quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc

Quản lý phạm vi dự án là việc phân định các công việc thuộc và không thuộc dự án. Nó bao gồm nhiều quá trình thực hiện để khẳng định dự án đã bao quát được tất cả các công việc cần thiết và chỉ bao gồm những công việc đó. Một trong những công việc quan trọng để xác định phạm vi dự án là phương pháp "Phân tách công việc"

Cơ cấu phân tách công việc (gọi tắt là phân tách công việc) là việc phân chia theo cấp bậc một dự án thành các nhóm nhiệm vụ và những công việc cụ thể, là việc xác định, liệt kê và lập bảng giải thích cho từng công việc cần thực hiện của dự án.

2.1.1.6.2.Quản lý khối lượng công việc

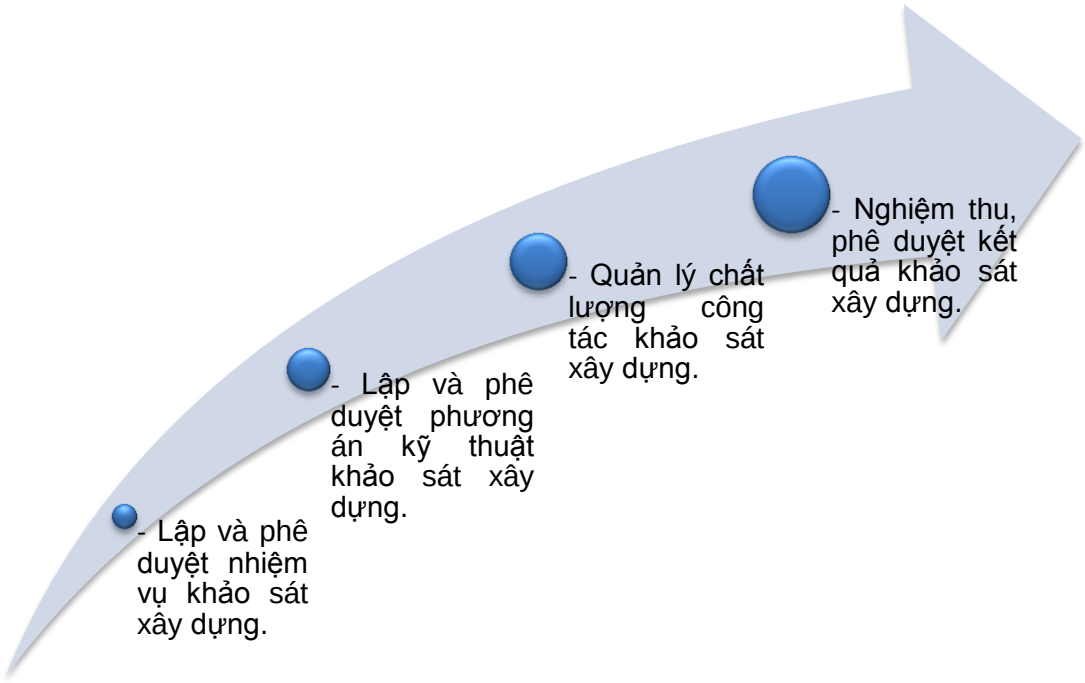
Quản lý khối lượng công việc trong công tác quản lý dự án là một trong các công việc quan trọng của Chủ đầu tư, Nhà thầu nhằm kiểm soát chặt chẽ Hợp đồng đã ký kết, tránh phát sinh khối lượng không cần thiết.

2.1.1.6.3.Quản lý chất lượng xây dựng

** Nghị định số 46/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý chất lượng công trình trong công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, cụ thể như sau:*

a. Quản lý chất lượng khảo sát

**** Trình tự quản lý chất lượng khảo sát xây dựng***



**** Quản lý chất lượng công tác khảo sát xây dựng***

- Nhà thầu khảo sát có trách nhiệm bố trí đủ người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp để thực hiện khảo sát theo quy định của hợp đồng xây dựng; cử người có đủ điều kiện năng lực để làm chủ nhiệm khảo sát và tổ chức thực hiện biện pháp kiểm soát chất lượng quy định tại phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.

- Tùy theo quy mô và loại hình khảo sát, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức giám sát khảo sát xây dựng theo các nội dung sau:

+ Kiểm tra năng lực thực tế của nhà thầu khảo sát xây dựng bao gồm nhân lực, thiết bị khảo sát tại hiện trường, phòng thí nghiệm (nếu có) được sử dụng so với phương án khảo sát xây dựng được duyệt và quy định của hợp đồng xây dựng;

+ Theo dõi, kiểm tra thực hiện việc khảo sát xây dựng bao gồm: Vị trí khảo sát, khối lượng khảo sát, quy trình thực hiện khảo sát, lưu giữ số liệu khảo sát và mẫu thí nghiệm; kiểm tra thí nghiệm trong phòng và thí nghiệm hiện trường; kiểm tra công tác đảm bảo an toàn lao động, an toàn môi trường trong quá trình thực hiện khảo sát.

- Chủ đầu tư được quyền đình chỉ công việc khảo sát khi phát hiện nhà thầu không thực hiện đúng phương án khảo sát đã được phê duyệt hoặc các quy định của hợp đồng xây dựng.

**** Nghiệm thu, phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát xây dựng***

- Nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát xây dựng:

+ Chủ đầu tư kiểm tra khối lượng công việc khảo sát xây dựng đã thực hiện, xem xét sự phù hợp về quy cách, số lượng và nội dung của báo cáo khảo sát so với quy định của nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng được chủ đầu tư phê duyệt và quy định của hợp đồng xây dựng; thông báo chấp thuận nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát xây dựng bằng văn bản đến nhà thầu khảo sát nếu đạt yêu cầu.

Trường hợp báo cáo kết quả khảo sát xây dựng chưa đạt yêu cầu, chủ đầu tư gửi nhà thầu khảo sát ý kiến không chấp thuận nghiệm thu bằng văn bản, trong đó nêu các nội dung chưa đạt yêu cầu mà nhà thầu khảo sát phải chỉnh sửa hoặc phải thực hiện khảo sát lại

+ Chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để kiểm tra báo cáo kết quả khảo sát xây dựng làm cơ sở cho việc quyết định nghiệm thu.

- Chủ đầu tư phê duyệt trực tiếp vào báo cáo kết quả khảo sát xây dựng sau khi thông báo chấp thuận nghiệm thu báo cáo này và chịu trách nhiệm về kết quả phê duyệt của mình.

- Nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về chất lượng khảo sát xây dựng do mình thực hiện. Việc nghiệm thu và phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát xây dựng của chủ đầu tư không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về chất lượng khảo sát xây dựng do nhà thầu khảo sát thực hiện.

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng là thành phần của hồ sơ hoàn thành công trình và được lưu giữ theo quy định.

b. Quản lý chất lượng thiết kế xây dựng công trình

**** Trình tự quản lý chất lượng thiết kế xây dựng công trình***

- Lập nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.
- Quản lý chất lượng công tác thiết kế xây dựng.

- Thẩm định, thẩm tra thiết kế xây dựng.
- Phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.
- Nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình.

<u>* Quản lý chất lượng thiết kế xây dựng</u>

- Nội dung quản lý chất lượng của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình:

+ Bố trí đủ người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp để thực hiện thiết kế; cử người có đủ điều kiện năng lực để làm chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế;

+ Chỉ sử dụng kết quả khảo sát đáp ứng được yêu cầu của bước thiết kế và phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình;

+ Chỉ định cá nhân, bộ phận trực thuộc tổ chức của mình hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện công việc kiểm tra nội bộ chất lượng hồ sơ thiết kế;

+ Trình chủ đầu tư hồ sơ thiết kế để được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật Xây dựng; tiếp thu ý kiến thẩm định và giải trình hoặc chỉnh sửa hồ sơ thiết kế theo ý kiến thẩm định;

+ Thực hiện điều chỉnh thiết kế theo quy định.

- Nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện; việc thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế của cá nhân, tổ chức, chủ đầu tư, người quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện.

- Trường hợp nhà thầu thiết kế làm tổng thầu thiết kế thì nhà thầu này phải đảm nhận thiết kế những hạng mục công trình chủ yếu hoặc công nghệ chủ yếu của công trình và chịu trách nhiệm toàn bộ về việc thực hiện hợp đồng với bên giao thầu. Nhà thầu thiết kế phụ chịu trách nhiệm về tiến độ, chất lượng thiết kế trước tổng thầu và trước pháp luật đối với phần việc do mình đảm nhận.

- Trong quá trình thiết kế xây dựng công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nhà thầu thiết kế xây dựng có quyền đề xuất với chủ đầu tư thực hiện các thí nghiệm, thử nghiệm mô

phỏng để kiểm tra, tính toán khả năng làm việc của công trình nhằm hoàn thiện thiết kế, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và an toàn công trình.

**** Thẩm định, thẩm tra, phê duyệt, nghiệm thu, lưu trữ thiết kế xây dựng công trình***

- Công tác thẩm định, thẩm tra, phê duyệt, nghiệm thu, điều chỉnh thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật, thành phần của hồ sơ thiết kế xây dựng công trình được thực hiện theo quy định Luật Xây dựng và Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình là thành phần của hồ sơ hoàn thành công trình và phải được lưu trữ theo quy định.

c. Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình

**** Trình tự quản lý chất lượng thi công xây dựng***

Chất lượng thi công xây dựng công trình phải được kiểm soát từ công đoạn mua sắm, sản xuất, chế tạo các sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị được sử dụng vào công trình cho tới công đoạn thi công xây dựng, chạy thử và nghiệm thu đưa hạng mục công trình, công trình hoàn thành vào sử dụng. Trình tự và trách nhiệm thực hiện của các chủ thể được quy định như sau:

- Quản lý chất lượng đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng.

- Quản lý chất lượng của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư, kiểm tra và nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong thi công xây dựng công trình.

- Thí nghiệm đối chứng, thí nghiệm thử tải và kiểm định xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng, bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng (nếu có).

- Nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng, lưu trữ hồ sơ của công trình và bàn giao công trình xây dựng.

**** Quản lý chất lượng đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng***

- Trách nhiệm của nhà thầu cung ứng sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng đã là hàng hóa trên thị trường:

+ Tổ chức thực hiện thí nghiệm kiểm tra chất lượng và cung cấp cho bên giao thầu (bên mua sản phẩm xây dựng) các chứng chỉ, chứng nhận, các thông tin, tài liệu có liên quan tới sản phẩm xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng, quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa và quy định của pháp luật khác có liên quan;

+ Kiểm tra chất lượng, số lượng, chủng loại của sản phẩm phù hợp với yêu cầu của hợp đồng xây dựng trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

+ Thông báo cho bên giao thầu các yêu cầu về vận chuyển, lưu giữ, bảo quản sản phẩm xây dựng;

+ Thực hiện sửa chữa, đổi sản phẩm không đạt yêu cầu về chất lượng theo cam kết bảo hành sản phẩm xây dựng và quy định của hợp đồng xây dựng.

- Trách nhiệm của nhà thầu chế tạo, sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng theo yêu cầu riêng của thiết kế:

+ Trình bên giao thầu (bên mua) quy trình sản xuất, kiểm soát chất lượng trong quá trình sản xuất, chế tạo và quy trình thí nghiệm, thử nghiệm theo yêu cầu của thiết kế;

+ Tổ chức chế tạo, sản xuất và thí nghiệm, thử nghiệm theo quy trình đã được bên giao thầu chấp thuận; tự kiểm soát chất lượng và phối hợp với bên giao thầu trong việc kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất, vận chuyển và lưu giữ tại công trình;

+ Tổ chức kiểm tra và nghiệm thu trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

+ Vận chuyển, bàn giao cho bên giao thầu theo quy định của hợp đồng;

+ Cung cấp cho bên giao thầu các chứng nhận, chứng chỉ, thông tin, tài liệu liên quan theo quy định của hợp đồng xây dựng, quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa và của pháp luật khác có liên quan.

- Bên giao thầu có trách nhiệm như sau:

+ Quy định số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị trong hợp đồng với nhà thầu cung ứng; nhà thầu sản xuất, chế tạo phù hợp với yêu cầu của thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho công trình;

+ Kiểm tra số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị theo quy định trong hợp đồng; yêu cầu các nhà thầu cung ứng, sản xuất; chế tạo thực hiện trách nhiệm trước khi nghiệm thu, cho phép đưa vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị vào sử dụng cho công trình;

+ Thực hiện kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất theo quy trình đã thống nhất với nhà thầu.

- Nhà thầu chịu trách nhiệm về chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị do mình cung ứng, chế tạo, sản xuất; việc nghiệm thu của bên giao thầu không làm giảm trách nhiệm nêu trên của nhà thầu.

**** Quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình***

- Nhà thầu thi công công trình xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản mốc định vị và mốc giới công trình.

- Lập và thông báo cho chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan hệ thống quản lý chất lượng, mục tiêu và chính sách đảm bảo chất lượng công trình của nhà thầu. Hệ thống quản lý chất lượng công trình của nhà thầu phải phù hợp với quy mô công trình, trong đó nêu rõ sơ đồ tổ chức và trách nhiệm của từng bộ phận, cá nhân đối với công tác quản lý chất lượng công trình của nhà thầu.

- Trình chủ đầu tư chấp thuận các nội dung sau:

+ Kế hoạch tổ chức thí nghiệm và kiểm định chất lượng, quan trắc, đo đạc các thông số kỹ thuật của công trình theo yêu cầu thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật;

+ Biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng cho công trình; thiết kế biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể các biện pháp, bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình;

+ Kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

+ Các nội dung cần thiết khác theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định của hợp đồng.

- Bố trí nhân lực, thiết bị thi công theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan,

- Thực hiện trách nhiệm quản lý chất lượng trong việc mua sắm, chế tạo, sản xuất vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng cho công trình theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và quy định của hợp đồng xây dựng.

- Thực hiện các công tác thí nghiệm kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước và trong khi thi công xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- Thi công xây dựng theo đúng hợp đồng xây dựng, giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng công trình. Kịp thời thông báo cho chủ đầu tư nếu phát hiện sai khác giữa thiết kế, hồ sơ hợp đồng xây dựng và điều kiện hiện trường trong quá trình thi công. Tự kiểm soát chất lượng thi công xây dựng theo yêu cầu của thiết kế và quy định của hợp đồng xây dựng. Hồ sơ quản lý chất lượng của các công việc xây dựng phải được lập theo quy định và phù hợp với thời gian thực hiện thực tế tại công trường.

- Kiểm soát chất lượng công việc xây dựng và lắp đặt thiết bị; giám sát thi công xây dựng công trình đối với công việc xây dựng do nhà thầu phụ thực hiện trong trường hợp là nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

- Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có).

- Thực hiện trắc đạc, quan trắc công trình theo yêu cầu thiết kế. Thực hiện thí nghiệm, kiểm tra chạy thử đơn động và chạy thử liên động theo kế hoạch trước khi đề nghị nghiệm thu.

- Lập nhật ký thi công xây dựng công trình theo quy định.

- Lập bản vẽ hoàn công theo quy định.

- Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghiệm thu công việc chuyển bước thi công, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Báo cáo chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, khối lượng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường thi công xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng và yêu cầu đột xuất của chủ đầu tư.

- Hoàn trả mặt bằng, di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường sau khi công trình đã được nghiệm thu, bàn giao, trừ trường hợp trong hợp đồng xây dựng có thỏa thuận khác.

**** Giám sát thi công xây dựng công trình***

- Công trình xây dựng phải được giám sát trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 120 Luật Xây dựng. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình gồm:

+ Thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của các cá nhân trong hệ thống quản lý chất lượng của chủ đầu tư, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình, cho các nhà thầu có liên quan biết để phối hợp thực hiện;

+ Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng;

+ Kiểm tra sự phù hợp năng lực của nhà thầu thi công xây dựng công trình so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng, bao gồm: Nhân lực, thiết bị thi công, phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

+ Kiểm tra biện pháp thi công xây dựng của nhà thầu so với thiết kế biện pháp thi công đã được phê duyệt;

+ Xem xét và chấp thuận các nội dung do nhà thầu trình quy định tại Khoản 3 Điều 25 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và yêu cầu nhà thầu thi công chỉnh sửa các nội dung này trong quá trình thi công xây dựng công trình cho phù hợp với thực tế và quy định của hợp đồng. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu về việc giao nhà thầu giám sát thi công xây dựng lập và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đối với các nội dung nêu trên;

+ Kiểm tra và chấp thuận vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;

+ Kiểm tra, đôn đốc nhà thầu thi công xây dựng công trình và các nhà thầu khác triển khai công việc tại hiện trường theo yêu cầu về tiến độ thi công của công trình;

+ Giám sát việc thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường đối với các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; giám sát các biện pháp đảm bảo an toàn đối với công trình lân cận, công tác quan trắc công trình;

+ Giám sát việc đảm bảo an toàn lao động theo quy định của quy chuẩn, quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật về an toàn lao động;

+ Đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh thiết kế khi phát hiện sai sót, bất hợp lý về thiết kế;

+ Tạm dừng thi công đối với nhà thầu thi công xây dựng khi xét thấy chất lượng thi công xây dựng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không đảm bảo an toàn; chủ trì, phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình và phối hợp xử lý, khắc phục sự cố theo quy định của Nghị định này;

+ Kiểm tra tài liệu phục vụ nghiệm thu; kiểm tra và xác nhận bản vẽ hoàn công;

+ Tổ chức thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định; kiểm tra và xác nhận khối lượng thi công xây dựng hoàn thành;

+ Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

+ Thực hiện các nội dung khác theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- Chủ đầu tư được quyền tự thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình hoặc thuê tổ chức tư vấn đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện giám sát một, một số hoặc toàn bộ các nội dung theo quy định.

-Trường hợp áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (tổng thầu EPC) hoặc hợp đồng chìa khóa trao tay, trách nhiệm thực hiện giám sát thi công xây dựng được quy định như sau:

+ Tổng thầu có trách nhiệm thực hiện giám sát thi công xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện và phần việc do nhà thầu phụ thực hiện. Tổng thầu được tự thực hiện hoặc thuê nhà thầu tư vấn đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện giám sát một, một số hoặc toàn bộ các nội dung theo quy định và phải được quy định trong hợp đồng xây dựng giữa tổng thầu với chủ đầu tư;

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện giám sát thi công xây dựng của tổng thầu. Chủ đầu tư được quyền cử đại diện tham gia kiểm tra, nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng của công trình và phải được thỏa thuận trước với tổng thầu trong kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 25 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

- Tổ chức thực hiện giám sát theo quy định phải xây dựng hệ thống quản lý chất lượng và có đủ nhân sự thực hiện giám sát tại công trường phù hợp với quy mô, yêu cầu của công việc thực hiện giám sát. Tùy theo quy mô, tính chất, kỹ thuật của công trình, cơ cấu nhân sự của tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình bao gồm giám sát trưởng và các giám sát viên. Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng của tổ chức nêu trên phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng phù hợp với chuyên ngành được đào tạo và cấp công trình.

- Đối với các công trình đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách:

+ Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình phải độc lập với các nhà thầu thi công xây dựng và các nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình;

+ Tổ chức giám sát thi công xây dựng không được tham gia kiểm định chất lượng công trình xây dựng do mình giám sát;

+ Nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình không được tham gia kiểm định chất lượng sản phẩm có liên quan đến vật tư, thiết bị do mình cung cấp.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn về hoạt động giám sát thi công xây dựng công trình.

**** Nghiệm thu công việc xây dựng***

- Căn cứ vào kế hoạch thí nghiệm, kiểm tra đối với các công việc xây dựng và tiến độ thi công thực tế trên công trường, người giám sát thi công xây dựng công trình và người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp của nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản cho một hoặc nhiều công việc xây dựng của một hạng mục công trình theo trình tự thi công.

- Người giám sát thi công xây dựng công trình phải căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng, các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng có liên quan đến đối tượng nghiệm thu để kiểm tra các công việc xây dựng được yêu cầu nghiệm thu.

- Người giám sát thi công xây dựng phải thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng và xác nhận bằng biên bản, tối đa không quá 24 giờ kể từ khi nhận được thông báo nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công của nhà thầu thi công xây dựng. Trường hợp không đồng ý nghiệm thu phải thông báo lý do bằng văn bản cho nhà thầu thi công xây dựng.

**** Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình***

- Nhà thầu lập thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế ba bước, nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp thiết kế một bước hoặc hai bước có trách nhiệm thực hiện giám sát tác giả theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- Nội dung thực hiện:

+ Giải thích và làm rõ các tài liệu thiết kế công trình khi có yêu cầu của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình;

+ Phối hợp với chủ đầu tư khi được yêu cầu để giải quyết các vướng mắc, phát sinh về thiết kế trong quá trình thi công xây dựng, điều chỉnh thiết kế phù hợp với thực tế thi công xây dựng công trình, xử lý những bất hợp lý trong thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư;

+ Thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý khi phát hiện việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng;

+ Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng khi có yêu cầu của chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện hạng mục công trình, công trình xây dựng không đủ điều kiện nghiệm thu phải có ý kiến kịp thời bằng văn bản gửi chủ đầu tư.

**** Thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình trong quá trình thi công xây dựng***

- Thí nghiệm đối chứng được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Được quy định trong hợp đồng xây dựng hoặc chỉ dẫn kỹ thuật đối với công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng và môi trường;

+ Khi vật liệu, sản phẩm xây dựng, thiết bị và chất lượng thi công xây dựng có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của chỉ dẫn kỹ thuật hoặc thiết kế;

+ Theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Được quy định trong hợp đồng xây dựng hoặc chỉ dẫn kỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế;

+ Khi công trình, hạng mục công trình, bộ phận công trình xây dựng có biểu hiện không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của thiết kế;

+ Theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

+ Trưng cầu của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng theo quy định của pháp luật về giám định tư pháp hoặc theo yêu cầu của cơ quan chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố khi xảy ra sự cố công trình xây dựng;

+ Theo yêu cầu của Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng hoặc yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần thiết.

- Trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1, Điểm d và Điểm đ Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, cơ quan yêu cầu được phép chỉ định tổ chức tư vấn theo quy trình chỉ định thầu rút gọn quy định tại Khoản 1 Điều 56 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2014 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu để thực hiện.

- Nhà thầu thiết kế xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng, sản xuất sản phẩm xây dựng và các nhà thầu khác có liên quan phải chịu chi phí thực hiện thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình nếu kết quả thí nghiệm, kiểm định chứng minh được lỗi của các nhà thầu này. Đối với các trường hợp còn lại, chi phí thực hiện các công việc này được tính vào tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

**** Nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng***

- Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng công trình, chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng có thể thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc một bộ phận công trình xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Khi kết thúc một giai đoạn thi công hoặc một bộ phận công trình cần phải thực hiện kiểm tra, nghiệm thu để đánh giá chất lượng trước khi chuyển sang giai đoạn thi công tiếp theo;

+ Khi kết thúc một gói thầu xây dựng.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng có liên quan thỏa thuận về thời điểm nghiệm thu, trình tự và nội dung nghiệm thu, thành phần tham gia nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản.

**** Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng***

- Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Điều kiện để nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng:

+ Các công việc xây dựng đã thực hiện được nghiệm thu theo quy định tại Điều 27, Điều 30 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP. Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

+ Không còn tồn tại lớn về chất lượng thi công xây dựng làm ảnh hưởng đến an toàn khai thác, sử dụng công trình;

+ Được cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy ra văn bản nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy; được cơ quan phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cấp giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan, nếu có.

- Chủ đầu tư được quyết định tổ chức nghiệm thu từng phần công trình hoặc nghiệm thu có điều kiện để đưa công trình vào sử dụng trong trường hợp còn một số tồn tại về chất lượng nhưng không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của công trình và bảo đảm công trình, đủ điều kiện khai thác an toàn. Biên bản nghiệm thu phải nêu rõ các các tồn tại về chất lượng cần khắc phục hoặc các công việc xây dựng cần được tiếp tục thực hiện và thời gian hoàn thành các công việc này. Chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình sau khi các tồn tại về chất lượng đã được khắc phục hoặc các công việc xây dựng còn lại đã được hoàn thành.

- Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào sử dụng:

+ Công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định;

+ Đối với các công trình quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, phải được cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP kiểm tra công tác nghiệm thu và ra

văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư nêu tại Điểm a Khoản này. Riêng công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách, chủ đầu tư chỉ được quyết toán hợp đồng thi công xây dựng sau khi có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu nêu trên.

- Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về thời điểm nghiệm thu, trình tự và nội dung nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản.

**** Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng***

- Công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 123 Luật Xây dựng bao gồm:

+ Công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo danh mục do Thủ tướng Chính phủ quyết định hàng năm;

+ Công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách;

+ Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng quy định tại Phụ lục II Nghị định này ngoài các công trình đã nêu tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Công trình có ảnh hưởng lớn đến môi trường ngoài các công trình quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

+ Riêng đối với công trình đường dây, trạm biến áp có cấp điện áp từ 35KV trở xuống, công trình cấp IV sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách, chủ đầu tư tự tổ chức nghiệm thu theo quy định của Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo về kết quả nghiệm thu nêu trên cho cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp tại Điểm c Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP để tổng hợp, theo dõi.

- Thẩm quyền kiểm tra:

+ Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây dựng được thành lập và hoạt động theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ thực hiện kiểm

tra đối với công trình quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng và Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình không phân biệt nguồn vốn đầu tư thuộc trách nhiệm quản lý của Bộ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 51 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP đối với công trình cấp I, công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên, công trình do Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư, công trình do các Tập đoàn kinh tế nhà nước quyết định đầu tư hoặc làm chủ đầu tư, trừ các công trình quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Sở Xây dựng và Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình xây dựng trên địa bàn thuộc trách nhiệm quản lý của Sở theo quy định tại Khoản 4 Điều 51 Nghị định này, trừ các công trình quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

Căn cứ điều kiện thực tế của các địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền thực hiện kiểm tra đối với một số công trình cấp III, IV thuộc trách nhiệm của Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành nêu trên cho Phòng có chức năng quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện;

+ Trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng công trình gồm nhiều công trình, hạng mục công trình có loại và cấp khác nhau thuộc đối tượng nêu tại Khoản 1 Điều 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP thì cơ quan chủ trì tổ chức thực hiện kiểm tra là cơ quan có trách nhiệm thực hiện kiểm tra đối với công trình, hạng mục công trình chính có cấp cao nhất của dự án đầu tư xây dựng công trình;

+ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định về thẩm quyền thực hiện kiểm tra đối với các công trình quốc phòng, an ninh.

- Nội dung kiểm tra bao gồm kiểm tra sự tuân thủ các quy định về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng trong khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và quy định của pháp luật có liên quan.

- Trình tự kiểm tra:

+ Đối với công trình quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, sau khi khởi công chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP các thông tin sau: Tên và địa chỉ liên lạc của chủ đầu tư, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô và tiến độ thi công dự kiến của công trình;

+ Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP thông báo cho chủ đầu tư kế hoạch kiểm tra; tổ chức thực hiện kiểm tra và thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng công trình chậm nhất sau 7 ngày, kể từ ngày kết thúc đợt kiểm tra;

+ Tối thiểu trước 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc trước 10 ngày đối với các công trình còn lại so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu theo quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư phải gửi văn bản đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng tới cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư trong thời hạn 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc 10 ngày đối với các công trình còn lại kể từ khi kết thúc kiểm tra. Trường hợp chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu quy định tại Điểm đ Khoản 4 thì thời hạn nêu trên được tính từ khi chủ đầu tư hoàn thành các yêu cầu này;

+ Trong quá trình kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền được quyền yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có) và thực hiện thí nghiệm đối chứng, thử tải, kiểm định chất lượng bộ phận, hạng mục hoặc toàn bộ công trình theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP;

+ Cơ quan có thẩm quyền được mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra.

- Chi phí cho việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng do chủ đầu tư lập dự toán, thẩm định, phê duyệt và được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

**** Lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng***

- Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng phải được chủ đầu tư tổ chức lập đầy đủ trước khi đưa hạng mục công trình hoặc công trình vào khai thác, vận hành.

- Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng được lập một lần chung cho toàn bộ dự án đầu tư xây dựng công trình nếu các công trình (hạng mục công trình) thuộc dự án được đưa vào khai thác, sử dụng cùng một thời điểm. Trường hợp các công trình (hạng mục công trình) của dự án được đưa vào khai thác, sử dụng ở thời điểm khác nhau thì có thể lập hồ sơ hoàn thành công trình cho riêng từng công trình (hạng mục công trình) này.

- Chủ đầu tư tổ chức lập và lưu trữ một bộ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng; các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng công trình tự lưu trữ các hồ sơ liên quan đến phần việc do mình thực hiện. Riêng công trình nhà ở và công trình di tích, việc lưu trữ hồ sơ còn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về di sản văn hóa.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn về danh mục và thời hạn lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình.

**** Bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng***

- Việc bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng.

- Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác sử dụng.

- Trường hợp áp dụng đầu tư theo hình thức đối tác công tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải xem xét việc đáp ứng các điều kiện chuyển giao quy định tại hợp đồng dự án và các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

*** Yêu cầu về bảo hành công trình xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về việc bảo hành đối với phần công việc do mình thực hiện.

- Thời gian bảo hành đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp được tính kể từ khi nghiệm thu theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 31 Nghị định 46/2015/NĐ-CP và được quy định như sau:

+ Không ít hơn 24 tháng đối với công trình, hạng mục công trình cấp đặc biệt và cấp I;

+ Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình, hạng mục công trình cấp còn lại;

+ Riêng đối với nhà ở, thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Thời gian bảo hành đối với các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo hợp đồng xây dựng nhưng không ngắn hơn thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và được tính kể từ khi nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt thiết bị.

- Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, chủ đầu tư có thể thỏa thuận với nhà thầu về thời gian bảo hành riêng cho một hoặc một số hạng mục công trình hoặc gói thầu thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị ngoài thời gian bảo hành chung cho công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, nhưng không ít hơn thời gian bảo hành quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 35 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình thi công có khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà thầu thi công xây dựng trước khi được nghiệm thu.

- Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và việc thay thế tiền bảo hành công

trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

- Đối với công trình sử dụng vốn nhà nước, mức tiền bảo hành tối thiểu được quy định như sau:

+ 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt và cấp I;

+ 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp còn lại;

+ Mức tiền bảo hành đối với công trình sử dụng vốn khác có thể tham khảo các mức tối thiểu nêu tại Điểm a và Điểm b Khoản này để áp dụng.

**** Thực hiện bảo hành công trình xây dựng***

- Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình thì chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình thông báo cho chủ đầu tư để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành.

- Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành phân công việc do mình thực hiện sau khi nhận được thông báo yêu cầu bảo hành của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình đối với các hư hỏng phát sinh trong thời gian bảo hành và phải chịu mọi chi phí liên quan đến thực hiện bảo hành.

- Nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị có quyền từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc do nguyên nhân bất khả kháng; Trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh do lỗi của nhà thầu mà nhà thầu không thực hiện bảo hành thì chủ đầu tư có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác thực hiện bảo hành. Chủ đầu tư hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định về vận hành, bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu việc thực hiện bảo hành của nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị.

- Xác nhận hoàn thành việc bảo hành công trình xây dựng:

+ Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi chủ đầu tư. Chủ đầu tư có tránh nhiệm xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu bằng văn bản;

+ Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tham gia xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị khi có yêu cầu của Chủ đầu tư.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình và các nhà thầu khác có liên quan chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần công việc do mình thực hiện kể cả sau thời gian bảo hành.

2.1.1.6.4.Quản lý tiến độ thực hiện

** Theo quy định tại Điều 67 Luật Xây dựng năm 2014:*

- Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án. Đối với công trình thuộc dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì tiến độ thi công xây dựng không được vượt quá thời gian thi công xây dựng công trình đã được người quyết định đầu tư phê duyệt.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải lập kế hoạch tiến độ, biện pháp thi công xây dựng và quản lý thực hiện dự án theo tiến độ thi công xây dựng được duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành theo tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng.

- Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng đề xuất và áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ và tổ chức quản lý hợp lý để rút ngắn thời gian xây dựng công trình.

** Theo quy định tại Điều 32 Nghị định 59/2015/NĐ-CP:*

- Công trình xây dựng trước khi triển khai phải có tiến độ thi công xây dựng. Tiến độ thi công xây dựng công trình do nhà thầu lập phải phù hợp với tiến độ tổng thể của dự án được chủ đầu tư chấp thuận.

- Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ xây dựng công trình đượclập cho từng giai đoạn theo tháng, quý, năm.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tiến độ tổng thể của dự án.

Trường hợp xét thấy tiến độ tổng thể của dự án bị kéo dài thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định điều chỉnh tiến độ tổng thể của dự án.

2.1.1.6.5.Quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm:

- Tổng mức đầu tư xây dựng
- Dự toán xây dựng
- Dự toán gói thầu xây dựng
- Định mức xây dựng, Giá xây dựng, Chỉ số giá xây dựng
- Chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng
- Thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng
- Thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình
- Quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Trong đó nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng được quy định tại Điều 3, cụ thể như sau:

- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án đã được phê duyệt, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng và nguồn vốn sử dụng. Chi phí đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ cho từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng, phù hợp với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện xây dựng, mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định chi phí và khu vực xây dựng công trình.

- Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng thông qua việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng trong phạm vi tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt gồm cả trường hợp tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo quy định tại Điều 7 Nghị định này. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để lập, thẩm tra, kiểm soát và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện theo các căn cứ, nội dung, cách thức, thời điểm xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng của công trình đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư thống nhất sử dụng phù hợp với các giai đoạn của quá trình hình thành chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Nghị định này.

2.1.1.6.6.Quản lý về An toàn trong thi công xây dựng

Thông tư số 22/2010/TT-BXD ngày 03/12/2010 của Bộ Xây dựng quy định về an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình bao gồm:

a. Những yêu cầu đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình

**** Yêu cầu chung đối với công trường xây dựng***

Công trường xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tổng mặt bằng công trường xây dựng phải được thiết kế và phê duyệt theo quy định, phù hợp với địa điểm xây dựng, diện tích mặt bằng công trường, điều kiện khí hậu tự nhiên nơi xây dựng, đảm bảo thuận lợi cho công tác thi công, an toàn cho người, máy và thiết bị trên công trường và khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng của thi công xây dựng.

- Vật tư, vật liệu phải được sắp xếp gọn gàng ngăn nắp đúng theo thiết kế tổng mặt bằng được phê duyệt. Không được để các vật tư, vật liệu và các chướng ngại vật cản trở đường giao thông, đường thoát hiểm, lối ra vào

chữa cháy. Kho chứa vật liệu dễ cháy, nổ không được bố trí gần nơi thi công và lán trại. Vật liệu thải phải được dọn sạch, đổ đúng nơi quy định. Hệ thống thoát nước phải thường xuyên được thông thoát bảo đảm mặt bằng công trường luôn khô ráo.

- Trên công trường phải có biển báo theo quy định tại Điều 74 Luật Xây dựng. Tại cổng chính ra vào phải có sơ đồ tổng mặt bằng công trường, treo nội quy làm việc. Các biện pháp đảm bảo an toàn, nội quy về an toàn phải được phổ biến và công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường như đường hào, hố móng, hố ga phải có rào chắn, biển cảnh báo và hướng dẫn đề phòng tai nạn; ban đêm phải có đèn tín hiệu.

- An toàn về điện:

+ Hệ thống lưới điện động lực và lưới điện chiếu sáng trên công trường phải riêng rẽ; có cầu dao tổng, cầu dao phân đoạn có khả năng cắt điện một phần hay toàn bộ khu vực thi công;

+ Người lao động, máy và thiết bị thi công trên công trường phải được bảo đảm an toàn về điện. Các thiết bị điện phải được cách điện an toàn trong quá trình thi công xây dựng;

+ Những người tham gia thi công xây dựng phải được hướng dẫn về kỹ thuật an toàn điện, biết sơ cứu người bị điện giật khi xảy ra tai nạn về điện.

- An toàn về cháy, nổ:

+ Tổng thầu hoặc chủ đầu tư (trường hợp không có tổng thầu) phải thành lập ban chỉ huy phòng chống cháy, nổ tại công trường, có quy chế hoạt động và phân công, phân cấp cụ thể;

+ Phương án phòng chống cháy, nổ phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Nhà thầu phải tổ chức đội phòng chống cháy, nổ, có phân công, phân cấp và kèm theo quy chế hoạt động;

+ Trên công trường phải bố trí các thiết bị chữa cháy cục bộ. Tại các vị trí dễ xảy ra cháy phải có biển báo cấm lửa và lắp đặt các thiết bị chữa cháy và thiết bị báo động, đảm bảo khi xảy ra cháy kịp thời phát hiện để ứng phó;

- Các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài hoặc những công trình có sự tham gia của nhà thầu nước ngoài thì các quy định về an toàn lao động phải được thể hiện bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài.

**** Yêu cầu khi thi công xây dựng***

Khi thi công xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:

- Trước khi khởi công xây dựng phải có thiết kế biện pháp thi công được duyệt, trong biện pháp thi công phải thể hiện được các giải pháp đảm bảo an toàn lao động cho người lao động và máy, thiết bị thi công đối với từng công việc. Trong thiết kế biện pháp thi công phải có thuyết minh hướng dẫn về kỹ thuật và các chỉ dẫn thực hiện.

- Thi công xây dựng phải tuân thủ theo thiết kế được duyệt, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy trình kỹ thuật. Đối với những công việc có yêu cầu phụ thuộc vào chất lượng của công việc trước đó, thì chỉ được thi công khi công việc trước đó đã được nghiệm thu đảm bảo chất lượng theo quy định.

- Biện pháp thi công và các giải pháp về an toàn phải được xem xét định kỳ hoặc đột xuất để điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng của công trường.

- Tổ chức, cá nhân phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định. Những người điều khiển máy, thiết bị thi công và những người thực hiện các công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động phải được huấn luyện an toàn lao động và có thẻ an toàn lao động theo quy định;

- Máy, thiết bị thi công có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động phải được kiểm định, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định thì mới được phép hoạt động trên công trường. Khi hoạt động, máy và thiết bị thi công phải tuân thủ quy trình, biện pháp đảm bảo an toàn.

Trường hợp khi hoạt động, thiết bị thi công vượt khỏi phạm vi mặt bằng công trường thì chủ đầu tư phải phê duyệt biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình trong, ngoài công trường chịu ảnh hưởng của thi công xây dựng.

Trường hợp do điều kiện thi công, thiết bị phải đặt ở ngoài phạm vi công trường và trong thời gian không hoạt động nếu các thiết bị thi công

vươn ra khỏi phạm vi công trường thì phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của địa phương.

- Những người khi tham gia thi công xây dựng trên công trường phải được khám sức khỏe, huấn luyện về an toàn và được cấp phát đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân theo quy định của pháp luật về lao động.

b. Trách nhiệm của các chủ thể đối với an toàn trong thi công xây dựng công trình

**** Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng công trình***

Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm:

- Thành lập bộ phận chuyên trách hoặc kiêm nhiệm để kiểm tra việc thực hiện các quy định về an toàn lao động của nhà thầu thi công xây dựng trên công trường.

- Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Tạm dừng thi công và yêu cầu nhà thầu khắc phục khi phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn lao động của nhà thầu. Nếu nhà thầu không khắc phục thì chủ đầu tư phải đình chỉ thi công hoặc chấm dứt hợp đồng.

- Phối hợp với nhà thầu xử lý, khắc phục khi xảy ra sự cố hoặc tai nạn lao động, đồng thời báo cáo với các cơ quan chức năng về tình hình an toàn lao động của dự án, công trình theo quy định của pháp luật về lao động.

**** Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng công trình***

Nhà thầu thi công xây dựng công trình bao gồm cả tổng thầu, nhà thầu chính và nhà thầu phụ trên công trường có trách nhiệm:

- Lập và phê duyệt thiết kế biện pháp thi công, trong đó quy định rõ các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình. Định kỳ hoặc đột xuất kiểm tra thực tế các diễn biến trên công trường để điều chỉnh biện pháp thi công, biện pháp an toàn lao động cho phù hợp.

- Tuyển chọn và bố trí người lao động kỹ thuật trên công trường đúng chuyên môn được đào tạo, đủ năng lực hành nghề, đủ sức khỏe theo quy

định của pháp luật. Đồng thời cung cấp đầy đủ các trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động.

- Thành lập mạng lưới và bộ phận quản lý công tác an toàn lao động trên công trường; đồng thời quy định cụ thể công việc thực hiện và trách nhiệm đối với những cá nhân quản lý công tác an toàn lao động trong quá trình thi công.

- Tổ chức tập huấn và huấn luyện về an toàn cho đội ngũ làm công tác an toàn và người lao động thuộc quyền quản lý theo quy định.

- Kiểm tra việc thực hiện các quy định về an toàn lao động theo biện pháp đã được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư khắc phục hậu quả, khai báo, điều tra, lập biên bản khi xảy ra sự cố công trình xây dựng, tai nạn lao động trên công trường.

- Thực hiện công tác kiểm định, đăng ký(nếu có), bảo dưỡng máy và thiết bị nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và công trình theo quy định.

**** Trách nhiệm của Ban quản lý dự án hoặc Tư vấn quản lý dự án và Tư vấn giám sát thi công***

Ban quản lý dự án hoặc Tư vấn quản lý dự án và Tư vấn giám sát thi công xây dựng có trách nhiệm:

- Giám sát việc thực hiện của nhà thầu tuân thủ các biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đã được phê duyệt; tuân thủ các quy phạm kỹ thuật an toàn trong thi công xây dựng.

- Thông báo cho chủ đầu tư những nguy cơ có thể ảnh hưởng đến an toàn trong quá trình thi công để có các giải pháp xử lý và điều chỉnh biện pháp thi công cho phù hợp.

- Kiểm tra, báo cáo chủ đầu tư xử lý vi phạm, dừng thi công và yêu cầu khắc phục khi nhà thầu thi công vi phạm các quy định về an toàn trên công trường.

**** Quan hệ phối hợp giữa chủ đầu tư, tổng thầu hoặc thầu chính và thầu phụ***

- Trường hợp trên công trường có tổng thầu hoặc thầu chính

Trường hợp trên công trường có tổng thầu thi công xây dựng, tổng thầu EPC, tổng thầu chìa khóa trao tay hoặc chỉ có nhà thầu chính (sau đây gọi chung là tổng thầu) thì trách nhiệm và mối quan hệ giữa các chủ thể như sau:

+ Chủ đầu tư tổ chức giám sát việc thực hiện các biện pháp an toàn của tổng thầu và kiểm tra việc điều hành, giám sát của tổng thầu đối với các nhà thầu phụ trên công trường;

+ Đối với công trường xây dựng có nhiều nhà thầu phụ tham gia thi công, thì tổng thầu phải thành lập bộ phận quản lý an toàn chung để kiểm tra, giám sát và quản lý công tác an toàn, vệ sinh môi trường đối với các nhà thầu phụ trên công trường;

+ Tổng thầu chịu trách nhiệm toàn diện về việc điều hành tiến độ thi công giữa tổng thầu với các nhà thầu phụ cũng như tiến độ thực hiện giữa các nhà thầu phụ với nhau, không để xảy ra sự chồng chéo trong thực hiện công việc giữa các nhà thầu gây ra mất an toàn đối với người lao động, máy, thiết bị và công trình;

+ Tổng thầu có trách nhiệm tổ chức kiểm tra việc thực hiện các biện pháp thi công và biện pháp an toàn của các nhà thầu phụ. Tổng thầu có quyền tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi nhà thầu phụ vi phạm các quy định về an toàn trên công trường;

+ Nhà thầu phụ lập và phê duyệt biện pháp thi công và biện pháp an toàn phần việc do mình thực hiện. Trước khi phê duyệt phải được sự thỏa thuận của tổng thầu;

+ Nhà thầu phụ chịu trách nhiệm giám sát thực hiện biện pháp an toàn các công việc do mình thực hiện; đồng thời chịu sự điều hành, giám sát, kiểm tra việc thực hiện tiến độ, thực hiện biện pháp thi công cũng như biện pháp an toàn trên công trường của tổng thầu.

- Trường hợp trên công trường có nhiều nhà thầu chính

Trường hợp trên công trường không có tổng thầu thi công xây dựng, tổng thầu EPC hoặc tổng thầu chìa khóa trao tay mà chỉ có các nhà thầu chính thì trách nhiệm và mối quan hệ giữa các chủ thể như sau:

+ Chủ đầu tư tổ chức kiểm tra việc thực hiện các biện pháp an toàn của các nhà thầu chính; kiểm tra việc điều hành, giám sát của các nhà thầu chính đối với các nhà thầu phụ trên công trường;

+ Đối với công trường xây dựng có nhiều nhà thầu chính tham gia thi công, thì chủ đầu tư phải thành lập bộ phận quản lý an toàn chung để kiểm tra, giám sát và quản lý công tác an toàn, vệ sinh môi trường đối với các nhà thầu chính trên công trường;

+ Chủ đầu tư chịu trách nhiệm điều hành tiến độ thi công giữa các nhà thầu chính; nhà thầu chính chịu trách nhiệm về việc điều hành tiến độ thi công giữa nhà thầu chính với các nhà thầu phụ cũng như tiến độ thực hiện giữa các nhà thầu phụ với nhau, không để xảy ra sự chồng chéo trong thực hiện công việc giữa các nhà thầu gây ra mất an toàn đối với người lao động, máy, thiết bị và công trình;

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra việc thực hiện các biện pháp thi công và biện pháp an toàn của các nhà thầu chính. Chủ đầu tư có quyền tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi nhà thầu chính vi phạm các quy định về an toàn lao động trên công trường;

+ Nhà thầu chính có trách nhiệm lập, phê duyệt biện pháp an toàn những phần việc do mình thực hiện; trước khi phê duyệt phải có sự thỏa thuận của chủ đầu tư;

+ Nhà thầu chính có trách nhiệm tổ chức kiểm tra việc thực hiện các biện pháp thi công và biện pháp an toàn của các nhà thầu phụ. Nhà thầu chính có quyền tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi nhà thầu phụ vi phạm các quy định về an toàn trên công trường;

+ Nhà thầu phụ lập, phê duyệt biện pháp thi công và biện pháp an toàn những phần việc do mình thực hiện; trước khi phê duyệt phải có sự thỏa thuận của nhà thầu chính;

+ Nhà thầu phụ chịu trách nhiệm giám sát biện pháp an toàn các công việc do mình thực hiện; đồng thời chịu sự điều hành, giám sát, kiểm tra của nhà thầu chính về việc thực hiện tiến độ, thực hiện biện pháp thi công cũng như biện pháp an toàn trên công trường .

**** Quyền và trách nhiệm của người lao động trên công trường xây dựng***

Người lao động trên công trường xây dựng có quyền và trách nhiệm sau:

- Có quyền từ chối thực hiện các công việc được giao khi thấy không đảm bảo an toàn lao động sau khi đã báo cáo với người phụ trách trực tiếp

mà vẫn không được khắc phục, xử lý hoặc nhà thầu không cấp đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân theo đúng quy định.

- Chỉ được nhận thực hiện những công việc phù hợp với chuyên môn được đào tạo. Chấp hành đầy đủ các quy định, nội quy về an toàn lao động có liên quan đến công việc, nhiệm vụ được giao.

- Người lao động làm các công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì phải được huấn luyện an toàn lao động và có thẻ an toàn lao động theo quy định.

**** Trách nhiệm của người làm công tác an toàn của nhà thầu***

- Người làm công tác an toàn thực hiện chế độ kiểm tra hàng ngày trên công trường theo quy định của nhà thầu. Trong quá trình kiểm tra nếu phát hiện thấy các vi phạm về an toàn lao động hoặc các nguy cơ xảy ra tai nạn lao động thì tạm dừng thi công công việc đó, đồng thời báo cáo trực tiếp nhà thầu để xem xét xử lý hoặc yêu cầu người trực tiếp phụ trách bộ phận đó đình chỉ thi công để có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và công trình, sau đó báo cáo người chỉ huy công trường.

- Người làm công tác an toàn hoặc cán bộ kỹ thuật của nhà thầu phải giám sát liên tục công tác an toàn lao động trong suốt quá trình thi công xây dựng công trình.

2.1.1.6.7.Quản lý về Bảo vệ môi trường trong xây dựng

Theo quy định tại Điều 116 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm:

- Lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm về bảo vệ môi trường do mình gây ra.

2.1.1.6.8.Quản lý về Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng

Theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2013 và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

2.1.1.6.9.Quản lý rủi ro

a. Mục đích.

Hiểu được rủi ro là gì và tầm quan trọng của việc quản lý tốt rủi ro dự án.

Hiểu được qui trình Quản lý Rủi ro.

Mô tả quy trình phân tích và những công cụ kỹ thuật giúp nhận biết những rủi ro dự án.

Cung cấp những Phương pháp sử dụng trong Qui trình Quản lý rủi ro.

Mô tả phần mềm có thể hỗ trợ trong việc quản lý rủi ro dự án.

b. Tầm quan trọng của Quản lý rủi ro.

- Quản lý rủi ro dự án là một nghệ thuật và những nhận biết khoa học, là nhiệm vụ, và sự đối phó với rủi ro thông qua hoạt động của một dự án và những mục tiêu đòi hỏi quan trọng nhất của dự án

- Quản lý rủi ro thường không được chú ý trong các dự án, nhưng nó lại giúp cải thiện được sự thành công của dự án trong việc giúp chọn lựa những dự án tốt, xác định phạm vi dự án, và phát triển những ước tính có tính thực tế

c. Qui trình Quản lý Rủi ro.

Thế nào là rủi ro?

Một từ điển đã định nghĩa về rủi ro là "sự mất mát hoặc tổn thương có thể xảy ra"

Rủi ro dự án liên quan tới sự thấu hiểu những vấn đề tiềm tàng ở phía trước có thể xuất hiện trong dự án mà chúng sẽ cản trở sự thành công của dự án ra sao

d. Mục đích của việc quản lý rủi ro dự án

Giảm tối thiểu khả năng rủi ro trong khi đó tăng tối đa những cơ hội tiềm năng. Những tiến trình chính bao gồm:

- Lập Kế hoạch quản lý rủi ro: quyết định tiếp cận và hoạch định những công việc quản lý rủi ro cho dự án như thế nào

- Nhận biết rủi ro: xác định yếu tố rủi ro nào ảnh hưởng tới một dự án và tài liệu về những đặc điểm của chúng

- Phân tích tính chất rủi ro: đặc điểm, phận tích rủi ro ưu tiên xem xét những ảnh hưởng của chúng tới mục tiêu của dự án

- Phân tích mức độ rủi ro: xem xét khả năng có thể xảy ra và hậu quả của những rủi ro

- Kế hoạch đối phó rủi ro: thực hiện những bước đề cao những cơ hội và cắt giảm bớt những mối đe doạ đáp ứng những mục tiêu của dự án.

- Giám sát và kiểm soát rủi ro: giám sát rủi ro đã phát hiện, nhận biết rủi ro mới, cắt giảm rủi ro, và đánh giá hiệu quả của việc cắt giảm rủi ro.

2.1.1.6.10.Quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo các quy định hiện hành

2.2.1.5. Các hình thức tổ chức quản lý dự án

Theo Điều 62 Luật Xây dựng năm 2014, hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:

Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau:

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực áp dụng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án theo chuyên ngành sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách của tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án áp dụng đối với dự án sử dụng vốn nhà nước quy mô nhóm A có công trình cấp đặc biệt; có áp dụng công nghệ cao được Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ xác nhận bằng văn bản; dự án về quốc phòng, an ninh có yêu cầu bí mật nhà nước.

- Thuê tư vấn quản lý dự án đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách, vốn khác và dự án có tính chất đặc thù, đơn lẻ.

- Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc có đủ điều kiện năng lực để quản lý thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa quy mô nhỏ, dự án có sự tham gia của cộng đồng.

- Ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 152 của Luật này.

- Chính phủ quy định chi tiết về mô hình, tổ chức và hoạt động của các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Theo Điều 16 Nghị định 59/2015/NĐ-CP, hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng được quy định, cụ thể như sau:

- Người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định tại Điều 62 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực theo quy định tại Điều 63 của Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 17 Nghị định này.

Trường hợp nếu người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình là chủ đầu tư dự án thì người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng thuê Ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án khu vực để thực hiện quản lý dự án theo quy định.

- Đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng theo quy định của điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ. Trường hợp điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ không có quy định cụ thể thì hình thức tổ chức quản lý dự án được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

- Đối với dự án sử dụng vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án.

- Đối với dự án PPP, doanh nghiệp dự án lựa chọn hình thức quản lý dự án quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này.

a. Hình thức Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được áp dụng đối với các trường hợp:

- Quản lý các dự án được thực hiện trong cùng một khu vực hành chính hoặc trên cùng một hướng tuyến;

- Quản lý các dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc cùng một chuyên ngành;

- Quản lý các dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay của cùng một nhà tài trợ có yêu cầu phải quản lý thống nhất về nguồn vốn sử dụng.

Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thành lập là tổ chức sự nghiệp công lập; do người đại diện có thẩm quyền của doanh nghiệp nhà nước thành lập là tổ chức thành viên của doanh nghiệp.

Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực có tư cách pháp nhân đầy đủ, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước và ngân hàng thương mại theo quy định; thực hiện các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của chủ đầu tư và trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện các dự án được giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về các hoạt động của mình; quản lý vận hành, khai thác sử dụng công trình hoàn thành khi được người quyết định đầu tư giao.

Căn cứ số lượng dự án cần quản lý, yêu cầu nhiệm vụ quản lý và điều kiện thực hiện cụ thể thì cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực có thể được sắp xếp theo trình tự quản lý đầu tư xây dựng của dự án hoặc theo từng dự án.

Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được thực hiện tư vấn quản lý dự án cho các dự án khác trên cơ sở bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ quản lý dự án được giao, có đủ điều kiện về năng lực thực hiện.

**** Tổ chức và hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực***

- Người quyết định thành lập Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực quyết định về số lượng, chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức và hoạt động của các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực, cụ thể như sau:

- Đối với các Bộ, cơ quan ngang Bộ: Các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được thành lập phù hợp với các chuyên ngành thuộc lĩnh vực quản lý hoặc theo yêu cầu về xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng tại các vùng, khu vực. Việc tổ chức các Ban quản lý dự án

chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an do Bộ trưởng các Bộ này xem xét, quyết định để phù hợp với yêu cầu đặc thù trong quản lý ngành, lĩnh vực;

- Đối với cấp tỉnh: Các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập gồm Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn. Riêng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương có thể có thêm Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, Ban quản lý dự án phát triển đô thị.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý đối với Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực do mình thành lập.

- Đối với cấp huyện: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc thực hiện vai trò chủ đầu tư và quản lý các dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư xây dựng;

- Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện vai trò của chủ đầu tư đồng thời ký kết hợp đồng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của cấp huyện hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định tại Khoản 5 Điều 17 Nghị định này để thực hiện quản lý dự án;

- Đối với tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước: Các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được thành lập phù hợp với ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính hoặc theo các địa bàn, khu vực đã được xác định là trọng điểm đầu tư xây dựng.

**** Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được tổ chức phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, số lượng, quy mô các dự án cần phải quản lý và gồm các bộ phận chủ yếu sau:***

- Ban giám đốc, các giám đốc quản lý dự án và các bộ phận trực thuộc để giúp Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực thực hiện chức năng làm chủ đầu tư và chức năng quản lý dự án;

- Giám đốc quản lý dự án của các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 54 Nghị định này; cá nhân đảm nhận các chức danh thuộc các phòng,

ban điều hành dự án phải có chuyên môn đào tạo và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc do mình đảm nhận.

- Quy chế hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực do người quyết định thành lập phê duyệt, trong đó phải quy định rõ về các quyền, trách nhiệm giữa bộ phận thực hiện chức năng chủ đầu tư và bộ phận thực hiện nghiệp vụ quản lý dự án phù hợp với quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và pháp luật có liên quan.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết quy chế hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực.

b. Hình thức tổ chức quản lý: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án

- Chủ đầu tư quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án để quản lý thực hiện dự án quy mô nhóm A có công trình xây dựng cấp đặc biệt, dự án áp dụng công nghệ cao được Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ xác nhận bằng văn bản, dự án về quốc phòng, an ninh có yêu cầu bí mật nhà nước, dự án sử dụng vốn khác.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án là tổ chức sự nghiệp trực thuộc chủ đầu tư, có tư cách pháp nhân độc lập, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước và ngân hàng thương mại theo quy định để thực hiện các nhiệm vụ quản lý dự án được chủ đầu tư giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về hoạt động quản lý dự án của mình.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 64 Nghị định này, được phép thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện một số công việc thuộc nhiệm vụ quản lý dự án của mình.

- Chủ đầu tư quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức hoạt động của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 của Luật Xây dựng năm 2014.

c. Hình thức tổ chức quản lý: Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng

- Trường hợp Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực không đủ điều kiện năng lực để thực hiện một số công việc quản lý dự

án đầu tư xây dựng thì được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định này để thực hiện.

- Đối với các doanh nghiệp là thành viên của tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước nếu không đủ điều kiện năng lực để quản lý dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước ngoài ngân sách hoặc vốn khác thì được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định này để thực hiện.

- Tổ chức tư vấn quản lý dự án có thể đảm nhận thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án theo hợp đồng ký kết với chủ đầu tư.

- Tổ chức tư vấn quản lý dự án được lựa chọn phải thành lập văn phòng quản lý dự án tại khu vực thực hiện dự án và phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

d. Hình thức tổ chức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý dự án

- Chủ đầu tư sử dụng tư cách pháp nhân của mình và bộ máy chuyên môn trực thuộc để trực tiếp quản lý đối với dự án cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình xây dựng quy mô nhỏ có tổng mức đầu tư dưới 5 (năm) tỷ đồng, dự án có sự tham gia của cộng đồng và dự án có tổng mức đầu tư dưới 2 (hai) tỷ đồng do Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ đầu tư.

- Cá nhân tham gia quản lý dự án làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và phải có chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với công việc đảm nhận. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để giám sát thi công và tham gia nghiệm thu hạng mục, công trình hoàn thành. Chi phí thực hiện dự án phải được hạch toán riêng theo quy định của pháp luật.

2.1.1.6. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng

**** Chủ đầu tư có các quyền sau:***

- Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

- Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án;

- Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án;

- Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

**** Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:***

- Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng;

- Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư;

- Tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Điều 66 của Luật này;

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

- Thu hồi vốn, trả nợ vốn vay đối với dự án có yêu cầu về thu hồi vốn, trả nợ vốn vay;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.1.1.7. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

**** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau:***

- Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

- Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền;

- Thuê tổ chức tư vấn tham gia quản lý dự án trong trường hợp cần thiết sau khi được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chấp thuận.

**** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau:***

- Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền;

- Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng;

- Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án;

- Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.2.2. Trình tự đầu tư xây dựng (Vòng đời dự án)

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng năm 2014, trình tự đầu tư xây dựng có 03 giai đoạn gồm:

- Chuẩn bị dự án.

- Thực hiện dự án.

- Kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Xây dựng năm 2014 được quy định cụ thể như sau:

2.2.2.1. Giai đoạn chuẩn bị dự án

Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có);

- Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để xem xét, quyết định đầu tư xây dựng

và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

2.2.2.2. Giai đoạn thực hiện dự án

Giai đoạn thực hiện dự án gồm các công việc:

- Thực hiện việc giao đất hoặc thuê đất (nếu có);

- Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có);

- Khảo sát xây dựng;

- Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng;

- Cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng);

- Tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng;

- Thi công xây dựng công trình;

- Giám sát thi công xây dựng;

- Tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành;

- Nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành;

- Bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng;

- Vận hành, chạy thử và thực hiện các công việc cần thiết khác.

2.2.2.3. Kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng

Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng gồm các công việc:

- Quyết toán hợp đồng xây dựng;

- Bảo hành công trình xây dựng.

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẰM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG VỐN NGÂN SÁCH

Để có thể giải quyết được một cách triệt để các vấn đề bất cập nêu tại Chương 1,tôi mạnh dạn đề xuất một số giải pháp sau:

3.1. Lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án phù hợp

Theo quy định tại Điều 62, 63 Luật Xây dựng 2014 và Điều 16, 17 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư sẽ quyết định áp dụng hình thức tổ chức quản lý dự án là Ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc Ban Quản lý dự án khu vực trên cơ sở quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án.

Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 18 Nghị định 59/2015/NĐ-CP, các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban Quản lý dự án khu vực của Thành phố Hải Phòng bao gồm:

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Ban quản lý dự án phát triển đô thị.

Theo quy định về phân loại, cấp công trình của Bộ Xây dựng thì các Khu nhà ở tái định cư thuộc công trình dân dụng.

Như vậy để có thể nâng cao hiệu quả quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng thì việc lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án phù hợp là hết sức quan trọng.

Đối với dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng thì hình thức tổ chức quản lý phù hợp là: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố sớm thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố phải thành lập Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực để thực hiện

chức năng chủ đầu tư và nhiệm vụ quản lý đồng thời nhiều dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách.

Như vậy để có thể nâng cao hiệu quả quản lý dự án xây dựng các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng thì việc thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp phải sớm được thực hiện.

3.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án

Lực lượng cán bộ trong các Ban Quản lý phải được đào tạo chuyên sâu về công tác quản lý dự án, thường xuyên tham gia các lớp đào tạo nâng cao chuyên môn về quản lý dự án.

Các cán bộ tham gia quản lý dự án phải đáp ứng đầy đủ về trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ và có chứng chỉ hành nghề thiết kế hoặc giám sát thi công phù hợp với dự án mà mình phụ trách.

3.4. Thực hiện tốt giai đoạn chuẩn bị dự án

Trình tự đầu tư xây dựng như đã nêu ở trên, có 03 giai đoạn gồm:

- Giai đoạn chuẩn bị dự án,
- Giai đoạn thực hiện dự án
- Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng.

Giai đoạn chuẩn bị dự án là bước tạo tiền đề và quyết định sự thành công hay thất bại ở 2 giai đoạn sau. Ở giai đoạn này công tác nghiên cứu, phân tích các yếu tố đầu vào, đầu ra và các yếu tố khác có liên quan đến dự án cần tính chính xác, chất lượng cao. Kết quả nghiên cứu là rất quan trọng, thực hiện tốt giai đoạn chuẩn bị dự án sẽ tiết kiệm được chi phí, thời gian thực hiện dự án và giúp giai đoạn vận hành dự án được thuận lợi, phát huy được tối đa nguồn lực phục vụ đã được tính toán, dự kiến ban đầu.

3.5. Đầu tư tập trung, không dàn trải

Việc đầu tư dàn trải khiến nhiều công trình dở dang không thể hoàn thiện vì thiếu vốn.

Như đã nêu ở phần 1, hiện nay Hải Phòng còn nhiều công trình Khu nhà ở chung cư tái định cư dở dang, ngừng thi công do thiếu vốn đầu tư như chung cư 5 tầng Cát Bi, chúng cư 11 tầng Đồng Quốc Bình ...

Để khắc phục tình trạng các khu nhà ở nêu trên bỏ hoang không sử dụng được gây lãng phí, thành phố nên tập trung vốn và huy động các nguồn lực khác xây dựng hoàn thiện từng khu nhà để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

3.6. Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình

- Quản lý chất lượng công trình xây dựng là hoạt động quản lý của các chủ thể tham gia các hoạt động xây dựng theo quy định của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP và pháp luật khác có liên quan trong quá trình chuẩn bị, thực hiện đầu tư xây dựng công trình và khai thác, sử dụng công trình nhằm đảm bảo các yêu cầu về chất lượng và an toàn của công trình.

- Để nâng cao được công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình cần phải chú trọng đến tất cả các quá trình chuẩn bị, thực hiện đầu tư xây dựng công trình và khai thác, sử dụng công trình.

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình, nhằm quản lý hiệu quả chất lượng xây dựng công trình.

- Chủ đầu tư phải xây dựng các quy trình thực hiện quản lý chất lượng xây dựng công trình đối với các công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng và giải quyết sự cố công trình xây dựng (nếu có).

3.7. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình

Chủ đầu tư phải lập kế hoạch thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn bị đến khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng. Kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết phải được phê duyệt trước khi thực hiện dự án. Đây chính là cơ sở để quản lý tiến độ của dự án.

Chủ đầu tư phải xây dựng giải pháp kiểm soát kế hoạch, tiến độ thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- Xác định rõ các mốc tiến độ quan trọng, các giai đoạn thi công trọng yếu của Dự án.

- Lập tổ công tác thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện kế hoạch để bảo đảm rằng Dự án luôn nằm trong mục tiêu ban đầu đã đề ra.

- Luôn cập nhật các thông tin liên quan đến Dự án từ các nguồn khác nhau.

+ Trao đổi thông tin kịp thời với các bên liên quan để thấy sớm những vấn đề nảy sinh và đưa ra những biện pháp điều chỉnh hợp lý.

+ Đảm bảo cấp đủ vốn theo tiến độ của Dự án.

- Lựa chọn Nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện các gói thầu.

- Lập tổ công tác thường xuyên kiểm tra, giám sát:

+ Nhân lực và thiết bị thi công của Nhà thầu trên công trường.

+ Hệ thống quản lý tiến độ, chất lượng của Nhà thầu.

+ Phòng thí nghiệm và các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng của nhà thầu thi công.

+ Chất lượng vật tư, vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng công trình cung cấp theo yêu cầu của thiết kế.

+ Tiến độ thi công chi tiết từng bộ phận, hạng mục, công trình để chỉ đạo điều chỉnh, khắc phục, xử lý kịp thời phần khối lượng thi công chậm (nếu có).

+ Biện pháp thi công; Các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường.

+ Chất lượng thi công các bộ phận công trình, hạng mục công trình.

+ Công tác quản lý chất lượng của đơn vị tư vấn giám sát.

- Huy động mọi nguồn lực để thực hiện Dự án.

3.8. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình, nhằm quản lý hiệu quả khối lượng thi công xây dựng công trình.

- Các cán bộ quản lý khối lượng thi công phải thường xuyên có mặt trên công trường, kiểm soát chặt chẽ khối lượng công việc thi công hàng ngày, ghi sổ nhật ký …, tham gia các lớp học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ về quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình.

- Đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.

- Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai

đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.

- Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý.

Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

- Đảm bảo không xảy ra việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

3.9. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý chi phí, nhằm quản lý hiệu quả chi phí xây dựng.

- Các cán bộ quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải thường xuyên cập nhật số liệu từ công trường, kiểm soát chặt chẽ các chi phí có liên quan đến Hợp đồng, tham gia các lớp học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ về quản lý chi phí xây dựng công trình.

- Các cán bộ quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

- Chú trọng đến các khâu thẩm tra, thẩm định dự án, thiết kế nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các sai sót, phát sinh trong việc triển khai thi công, thực hiện dự án.

- Chú trọng đến các khâu lựa chọn nhà thầu, kiểm soát chi phí các gói thầu. Có biện pháp tăng cường công tác kiểm soát, giám sát chất lượng, tiến độ để công trình được thi công hoàn thành đảm bảo yêu cầu.

- Phải lập bảng theo dõi kiểm soát và quản lý chi phí của dự án, của công trình, của từng gói thầu. Các khối lượng phát sinh phải được cập nhật vào bảng theo dõi chi phí, cân đối sử dụng trong phần vốn còn lại của công trình từ chi phí dự phòng và chi phí tiết kiệm được qua đấu thầu, tránh tình trạng vượt dự toán, tổng dự toán, tổng mức đầu tư.

- Tổ chức đánh giá sự tiết kiệm, hiệu quả của dự án, so sánh chi phí quyết toán thực tế với dự toán, tổng dự toán và tổng mức đầu tư.

- Quyết toán dự án, gói thầu đúng thời gian quy định.

3.10. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý hợp đồng xây dựng, nhằm quản lý hiệu quả hợp đồng xây dựng.

- Cần chú trọng đến công tác quản lý hợp đồng xây dựng sau đấu thầu. Đối với các hợp đồng liên danh, cần kiểm soát chặt chẽ khối lượng thực hiện của nhà các nhà thầu, tránh trường hợp một nhà thầu làm hầu hết các công việc.

3.11. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng

- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người lao động, thiết bị, phương tiện thi công và công trình trước khi thi công xây dựng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

- Các biện pháp an toàn và nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải được bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi xảy ra sự cố mất an toàn phải tạm dừng hoặc đình chỉ thi công đến khi khắc phục xong mới được tiếp tục thi công, Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Nhà thầu xây dựng có trách nhiệm tổ chức hướng dẫn, phổ biến, tập huấn các quy định về an toàn lao động. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận huấn luyện an toàn lao động theo quy định của pháp luật về an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng người lao động chưa được huấn luyện và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các trang thiết bị bảo vệ cá nhân, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

- Nhà thầu thi công có trách nhiệm bố trí cán bộ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm làm công tác an toàn, vệ sinh lao động theo đúng các quy định hiện hành.

PHẦN KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là toàn bộ nội dung luận văn về đề tài: *"Nghiên cứu nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng"*.

Luận văn đã nghiên cứu và nêu ra các vấn đề tồn tại, bất cập cần khắc phục trong công tác quản lý dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng. Luận văn cũng đã phân tích các yếu tố liên quan đến công tác quản lý dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng và đưa ra 11 giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án các Khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Hải Phòng, cụ thể như sau:

- Lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án phù hợp
- Ủy ban nhân dân thành phố sớm thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án
- Thực hiện tốt giai đoạn chuẩn bị dự án
- Đầu tư tập trung, không dàn trải
- Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình
- Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình
- Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình
- Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng
- Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng
- Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng

2. Kiến nghị

2.1. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố:

- Sớm thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp để có thể tập trung, chuyên môn hóa trong công tác quản lý dự án đối với các dự án xây dựng Khu nhà ở chúng cư tái định cư trên địa bàn.
- Sớm bố trí vốn để hoàn thiện các Khu nhà ở tái định cư đang dang dở trên địa bàn.

2.2. Đối với Chủ đầu tư:

- Chú trọng đến công tác xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý;

- Chú trọng đến công tác xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý chi phí, nhằm quản lý hiệu quả dự án.

- Chú trọng đến công tác lựa chọn nhà thầu, quản lý hợp đồng sau đấu thầu.

- Xây dựng kế hoạch tổng thể và chi tiết thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn bị đến khi bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

- Xây dựng kế hoạch quản lý chất lượng, tiến độ, chi phí … cho dự án.

- Thực hiện giám sát và đánh giá đầu tư theo đúng các quy định hiện hành.

2.3. Đối với Nhà thầu Tư vấn khảo sát xây dựng:

Thực hiện khảo sát theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo kết quả khảo sát xây dựng có tính chính xác cao, phục vụ tính toán thiết kế công trình.

2.4. Đối với Nhà thầu Tư vấn thiết kế:

Thực hiện thiết kế và kiểm soát nội bộ sản phẩm thiết kế theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo tính bền vững, thẩm mỹ cao đồng thời tiết kiệm chi phí cho chủ đầu tư.

2.5. Đối với Nhà thầu Tư vấn giám sát:

- Thực hiện giám sát thi công theo đúng thiết kế đã được duyệt, tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật và hợp đồng xây dựng.

- Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

2.6. Đối với các Nhà thầu Xây lắp:

Thực hiện thi công công trình theo đúng các quy định hiện hành, cụ thể:

- Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ và điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật.

- Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liền kề; có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng.

- Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình, công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, phòng, chống cháy, nổ.

- Sử dụng vật tư, vật liệu đúng chủng loại quy cách, số lượng theo yêu cầu của thiết kế xây dựng, bảo đảm tiết kiệm trong quá trình thi công xây dựng.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng khi cần thiết, nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc xây dựng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đấu thầu số 43/2013/ QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội;
2. Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
3. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
4. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
5. Nghị định số 84/2013/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.
6. Nghị định số 63/2014/NĐ-CP/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
7. Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
8. Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
9. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
10. Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư;
11. Nguyễn Thị Thanh Mai (2012), "Đánh giá các vấn đề thực trạng trong tổ chức môi trường ở tái định cư do các dự án phát triển đô thị", *tạp chí Khoa học công nghệ xây dựng*, số 13/8-2012.
12. www.haiphong.gov.vn/Trang chủ-Thành phố Hải Phòng-Điều kiện tự nhiên xã hội.
13. www.haiphong.gov.vn/Trang chủ-Thành phố Hải Phòng-Các dự án công trình.