



10 Lời khuyên hàng đầu của Cơ quan Xây dựng và Năng lượng

Lựa chọn nhà thầu và ký hợp đồng xây dựng nhà



2. Tìm kiếm nhà đánh giá độc lập

Giống như bất kỳ dịch vụ nào, quý vị nên nói chuyện với nhiều nhà xây dựng để so sánh những gì họ cung cấp với ngân sách của quý vị, nhưng hãy nhớ rằng chọn lựa rẻ nhất không nhất thiết là tốt nhất.

Nhờ người khác giới thiệu và nói chuyện với khách hàng trước đây về tính đúng thời hạn, chất lượng và việc tuân thủ hợp đồng. Đánh giá trực tuyến cũng có thể hữu ích nhưng không phải lúc nào cũng khách quan hoặc xác thực.

Các thông cáo trên phương tiện truyền thông về những nhà thầu xây dựng bị kết án vi phạm luật xây dựng hoặc vi phạm kỷ luật trong sáu năm qua đều được xuất bản trực tuyến, vì vậy việc kiểm tra danh mục này về nhà thầu xây dựng của quý vị là điều đáng làm. Quý vị cũng có thể tìm kiếm về các vấn đề xây dựng trên trang mạng của Tòa án Hành chính Tiểu bang.

Đôi khi, nhà thầu xây dựng có thể rơi vào tình trạng khủng hoảng hoặc thanh lý trước khi Cơ quan Xây dựng và Năng lượng được thông báo về sự thay đổi tình trạng và trước khi Sở bộ đăng ký nhà thầu xây dựng cập nhật thông tin. Mặc dù điều này hiếm khi xảy ra, nhưng nếu quý vị lo ngại, Ủy ban Chứng khoán và Đầu tư Úc cho phép quý vị mua bản trích lục tình trạng công ty hiện tại và quá khứ, điều này sẽ cho thấy liệu công ty đã bị thanh lý hoặc khủng hoảng hay chưa.

Đối với cá nhân, Tra cứu Sở bộ Đăng ký Phá sản hiện có tại Cơ quan An ninh Tài chính Úc. Mặc dù các vấn đề tài chính trong quá khứ của ai đó có thể không phản ánh tình hình hiện tại của họ, nhưng việc tra cứu sẽ cho thấy vấn đề phá sản đã được giải quyết xong hay chưa.



1. Sử dụng nhà thầu xây dựng được cấp phép

Theo luật, công trình xây dựng nhà ở cần phải có giấy phép xây dựng và có giá trị trên 20.000 đô-la phải được thực hiện bởi nhà thầu xây dựng đã đăng ký.

Hệ thống đăng ký được thiết kế để đảm bảo rằng nhà cung cấp dịch vụ xây dựng có trình độ chuyên môn, kiến thức, kinh nghiệm phù hợp và ổn định trong kinh doanh.

Sở bộ đăng ký các nhà thầu xây dựng của Cơ quan Xây dựng và Năng lượng sẽ xác nhận loại đăng ký và ngày hết hạn, đồng thời hiển thị mọi điều kiện về loại công việc mà nhà thầu xây dựng có thể thực hiện.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Sở bộ đăng ký nhà thầu xây dựng](#)
- [Kiểm tra hữu ích khi chọn nhà cung cấp dịch vụ xây dựng](#)
- [Hướng dẫn quy trình phê duyệt xây dựng ở Tây Úc](#)

Các đường liên kết hữu ích:

- [Thông cáo truyền thông kỷ luật của Cơ quan Xây dựng và Năng lượng](#)
- [Tòa án Hành chính Tiểu bang](#)
- [Ủy ban Chứng khoán và Đầu tư Úc](#)
- [Cơ quan An ninh Tài chính Úc](#)



3. Làm rõ chi phí của công việc sơ bộ, chẳng hạn như Thỏa thuận Chuẩn bị Bản vẽ

Trước khi ký kết hợp đồng xây dựng, quý vị có thể nhờ nhà thầu xây dựng chuẩn bị một bộ bản vẽ và tài liệu kỹ thuật riêng cho tòa nhà và địa điểm cụ thể của quý vị, thường được gọi là Thỏa thuận Chuẩn bị Bản vẽ (PPA).

Các dịch vụ cung cấp trong hợp đồng PPA tách biệt với các dịch vụ được quy định trong *Đạo luật Hợp đồng Xây dựng Nhà ở năm 1991* (Home Building Contracts Act - HBCA) (xem Lời khuyên 5).

Các chi phí liên quan đến PPA có thể không được hoàn lại nếu quý vị không ký hợp đồng xây dựng với nhà thầu xây dựng có liên quan. Đối với các dịch vụ thiết kế, điều quan trọng là phải kiểm tra xem ai sẽ sở hữu các bản vẽ và các hạng mục PPA khác cũng như những chi phí quý vị có thể phải chịu nếu không tiến hành hợp đồng xây dựng.



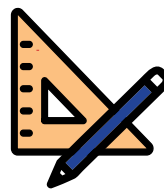
4. Đọc và hiểu tất cả các phần trong hợp đồng của quý vị, bao gồm cả điều khoản nhỏ.

Hợp đồng xây dựng là một tài liệu phức tạp và thường bao gồm một hợp đồng (bao gồm bảng kê chi tiết, phần bổ sung hoặc phụ lục), bản vẽ và thông số kỹ thuật.

Kiểm tra với nhà thầu xây dựng của quý vị những bản vẽ kỹ thuật nào quý vị sẽ được quyền xem vì một số nhà thầu xây dựng sẽ không cung cấp cho khách hàng bản sao các thông số kỹ thuật cho ngôi nhà của họ. Nếu quý vị chọn thuê thanh tra xây dựng của riêng mình giám sát việc xây dựng ngôi nhà của quý vị thì rất có thể họ sẽ yêu cầu quyền xem những bản vẽ này. Hầu hết chính quyền địa phương sẽ tính phí cung cấp cho quý vị bản sao của những tài liệu này, vì vậy tốt nhất quý vị nên tìm hiểu trước xem nhà thầu xây dựng có sẵn sàng cung cấp những tài liệu này cho quý vị hay không.

Hợp đồng xây dựng nhà ở Tây Úc không bắt buộc phải bao gồm thời gian 'cân nhắc', vì vậy quý vị thường không thể rút lại hợp đồng nếu quý vị thay đổi ý định. Vì lý do này, điều quan trọng là phải đọc kỹ hợp đồng và hiểu từng thành phần, bao gồm cả điều khoản nhỏ. Yêu cầu làm rõ về bất kỳ khía cạnh nào quý vị không hiểu và xem xét lời khuyên độc lập từ luật sư, chuyên gia ngành xây dựng hoặc nhà tư vấn liên quan khác.

Cùng với việc hiểu những gì có trong hợp đồng của quý vị (và những gì không), quý vị nên hiểu rõ về nghĩa vụ của mình và nhận thức được loại hợp đồng quý vị đang ký kết. Loại phổ biến nhất là hợp đồng trọn gói (lump-sum contract) trong đó một con số được tính toán cho tổng chi phí của dự án. Một giải pháp khác là hợp đồng vốn cộng lời (cost-plus contract), trong đó chi phí được tính như hóa đơn.



5. Làm quen với Đạo luật Hợp đồng Xây dựng Nhà ở (HBCA) và các yêu cầu của nó

Nói chung, HBCA của Tây Úc quản lý các hợp đồng giữa chủ nhà và nhà cung cấp dịch vụ xây dựng nhà hoặc công trình liên quan, trong đó hợp đồng giá cố định có giá trị từ 7.500 đến 500.000 đô la.

Đạo luật này áp dụng ngay cả khi nhà cung cấp dịch vụ không phải là nhà xây dựng đã đăng ký.

Theo luật, nhà thầu xây dựng phải cung cấp cho chủ nhà bản sao 'Thông báo dành cho Chủ Nhà', trong đó tóm tắt các yêu cầu của Đạo luật, trước khi chủ nhà ký hợp đồng.

Theo HBCA, chủ nhà hoặc người được chủ nhà ủy quyền có hợp đồng trị giá dưới 500.000 đô la có quyền kiểm tra công trình xây dựng nhà, miễn là việc kiểm tra diễn ra trong giờ làm việc bình thường của nhà thầu xây dựng; hoặc không cản trở, can thiệp một cách vô lý vào công việc thi công. Nếu hợp đồng của quý vị có giá trị trên 500.000 đô la, hãy kiểm tra với nhà thầu xây dựng xem quý vị hoặc người mà quý vị ủy quyền có thể kiểm tra công trình xây dựng và có văn bản chấp thuận của nhà thầu xây dựng hay không.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Tờ thông tin về Đạo luật Hợp đồng Xây dựng Nhà ở](#)
- [Thông báo dành cho chủ nhà](#)

6. Ghi lại tất cả các cuộc thảo luận bằng văn bản

Các thỏa thuận bằng lời nói có thể ít có giá trị nếu xảy ra tranh chấp. Cố gắng ghi lại tất cả các cuộc thảo luận một cách chi tiết đầy đủ và yêu cầu chúng được xác nhận bằng văn bản. Giữ tất cả tài liệu của tài sản của quý vị ở trạng thái tốt ngay từ ngày đầu tiên.



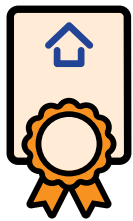
7. Lưu ý về số tiền đặt cọc tối đa và thời điểm thực hiện thanh toán theo tiến độ

Đối với các dự án thuộc phạm vi quản lý của HBCA, các nhà cung cấp dịch vụ xây dựng được phép nhận tiền đặt cọc từ khách hàng không quá 6,5% tổng chi phí công trình trước khi bắt đầu công việc.

Khi công việc đã bắt đầu, mọi khoản thanh toán theo tiến độ chỉ được dành cho các công việc được thực hiện trên thực tế hoặc vật liệu đã được cung cấp - ví dụ: nhà thầu xây dựng không thể yêu cầu thanh toán theo tiến độ cho việc mua và giao gạch cho đến khi gạch được giao đến công trường. Tuy nhiên, đối với công việc đóng tủ (công việc hoàn thành ngoài công trường có giá trị lớn hơn 50% tổng giá trị hợp đồng), nhà thầu xây dựng có thể yêu cầu đặt cọc lên tới 20% tổng chi phí của công việc.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Hợp đồng xây dựng và thanh toán theo tiến độ](#)
- [Hướng dẫn tăng giá hợp đồng xây dựng nhà ở](#)



8. Yêu cầu bản sao giấy chứng nhận bảo hiểm bồi thường nhà của nhà thầu xây dựng

Hợp đồng bảo hiểm bồi thường nhà ở (HII) là bắt buộc đối với công trình xây dựng nhà ở có giá trị trên 20.000 đô la, ngoại trừ các công việc liên quan một cách biệt lập (chẳng hạn như bể bơi, nhà để xe, giàn che hoặc cảnh quan, trừ khi chúng là một phần của hợp đồng hiện hành khác).

HII có thể bảo hiểm cho chủ nhà và các chủ sở hữu tiếp theo đối với việc mất tiền đặt cọc (lên tới 40.000 đô la) hoặc việc hoàn thành hoặc sửa chữa công trình xây dựng (lên tới 200.000 đô la) nếu nhà thầu xây dựng chết, biến mất hoặc mất khả năng thanh toán trong vòng sáu năm kể từ ngày hoàn thành thực tế.

Trước khi bắt đầu công việc hoặc yêu cầu đặt cọc hoặc thanh toán, nhà thầu xây dựng phải rút HII và đưa cho chủ nhà giấy chứng nhận bảo hiểm.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Tờ thông tin về hợp đồng bảo hiểm bồi thường nhà ở](#)



9. Kiểm tra chi tiết của nhà thầu xây dựng có nhất quán trên tất cả các tài liệu không

Thông tin chi tiết về nhà cung cấp dịch vụ phải giống nhau trên tất cả các tài liệu bao gồm hợp đồng, hóa đơn, biên lai và chính sách của HII.

Điều đặc biệt quan trọng là phải đảm bảo rằng tên của nhà thầu xây dựng đã đăng ký giống với tên trong Danh mục Đăng ký nhà thầu xây dựng. Địa chỉ thực tế hợp pháp cũng cần được cung cấp trong trường hợp cần tổng đạt các tài liệu pháp lý.

Kiểm tra xem Mã số Doanh nghiệp Úc (ABN) được liệt kê có thực sự thuộc về doanh nghiệp đó hay không. Quý vị có thể tìm kiếm miễn phí thông qua Sổ bộ Đăng ký Doanh nghiệp Úc.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Sổ bộ đăng ký nhà thầu xây dựng](#)
- [Đăng ký Doanh nghiệp Úc](#)



10. Lưu ý về giới hạn thời gian cho việc khắc phục và tranh chấp

Theo HBCA, các nhà thầu xây dựng phải khắc phục mọi khiếm khuyết trong công trình xây dựng mà chủ nhà không phải trả thêm phí, khi được thông báo bằng văn bản trong vòng bốn tháng kể từ khi hoàn thành thực tế.

Cơ quan Xây dựng và Năng lượng có thể giải quyết các tranh chấp hợp đồng chỉ liên quan đến hợp đồng xây dựng nhà trọn gói (không phải hợp đồng vốn cộng lời) trong khoảng từ 7.500 đô la đến 500.000 đô la, miễn là khiếu nại được nộp trong vòng ba năm kể từ khi nguyên nhân tranh chấp phát sinh.

Các khiếu nại về tiêu chuẩn tay nghề có thể được gửi tới Cơ quan Xây dựng và Năng lượng đối với công trình xây dựng có giá trị bất kỳ, trong vòng sáu năm kể từ khi hoàn thành công trình.

Các đường liên kết hữu ích:

- [Giải quyết tranh chấp](#)

Bộ Hàm mở, Quy định và An toàn Công nghiệp
www.dmirs.wa.gov.au

Văn phòng khu vực:

Goldfields/Esperance	(08) 9021 9494
Great Southern	(08) 9842 8366
Kimberley	(08) 9191 8400
Mid-West	(08) 9920 9800
North-West	(08) 9185 0900
South-West	(08) 9722 2888

Phòng Xây dựng và Năng lượng

8h30 sáng – 4h30 chiều
 Tầng 1 Tòa nhà Mason Bird
 303 Sevenoaks Street
 (lối vào Grose Avenue)
 Cannington Western Australia 6107
 Locked Bag 100, East Perth WA 6892

Gọi: 1300 489 099

E-mail: be.info@dmirs.wa.gov.au

www.dmirs.wa.gov.au/building-and-energy

Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tờ thông tin này chỉ là thông tin chung và hướng dẫn. Không nên coi thông tin này là tư vấn pháp lý hoặc là tuyên bố chính xác về các quy định pháp luật liên quan. Nếu quý vị không chắc chắn về nghĩa vụ pháp lý của mình, quý vị nên nhờ tư vấn pháp lý độc lập.

Ấn phẩm này có sẵn ở các định dạng khác theo yêu cầu.

Dịch vụ Tiếp âm Quốc gia: 13 36 77

Dịch vụ Biên phiên dịch (TIS): 13 14 50