

II. GIAI ĐOẠN II.

THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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.

26. Giao đất/ thuê đất: Ký hợp đồng thuê đất/ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (đóng tiền sử dụng đất, phí trước bạ, tiền thuê đất); nhận bàn giao đất trên bản đồ và thực địa

27. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

28. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thỏa thuận san lấp kênh rạch, sông ngòi (nếu dự án có san lấp kênh rạch, sông ngòi)

29. Khảo sát xây dựng (có thể chia 2 giai đoạn: khảo sát sơ bộ phục vụ lập báo cáo đầu tư và khảo sát chi tiết phục vụ thiết kế).

a) Lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng (KSXD);

b) Lựa chọn nhà thầu KSXD;

c) Lập và phê duyệt phương án kỹ thuật KSXD;

d) Thực hiện khảo sát xây dựng;

đ) Giám sát công tác khảo sát xây dựng;

e) Khảo sát bổ sung (nếu có);

g) Nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng;

h) Lưu trữ kết quả khảo sát xây dựng.

30. Thiết kế xây dựng công trình gồm các bước: thiết kế sơ bộ (trường hợp lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi), thiết kế cơ sở (được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng), thiết kế kỹ thuật; thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác (nếu có). Người quyết định đầu tư quyết định thực hiện thiết kế theo các bước sau:

a) Thiết kế một bước: ba bước thiết kế được gộp thành một bước gọi là thiết kế bản vẽ thi công (công trình chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật);

b) Thiết kế hai bước: bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công (công trình phải lập dự án);

c) Thiết kế ba bước: Bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công (dành cho dự án có quy mô lớn, phức tạp).

31. Trình tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình:

a) Lập nhiệm vụ thiết kế thiết kế xây dựng công trình;

- b) Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (nếu có);
- c) Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình;
- d) Thiết kế xây dựng công trình;
- đ) Thẩm định thiết kế cơ sở (được thực hiện cùng lúc với thẩm định dự án đầu tư);
Thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- e) Thẩm định thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng; thực hiện thẩm tra thiết kế để phục vụ công tác thẩm định;
- g) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
- h) Thẩm định; phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
- i) Thay đổi thiết kế (nếu có);
- k) Nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình;
- l) Giám sát tác giả.

32. Giấy phép xây dựng

33. Đấu thầu xây dựng:

a) Lựa chọn nhà thầu tư vấn QLDA (trường hợp thuê tư vấn QLDA);

b) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng.

34. Thi công xây dựng công trình:

a) Chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình;

b) Chọn nhà thầu giám sát thi công;

c) Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.

35. Thông báo khởi công xây dựng (chủ đầu tư)

36. Thực hiện thi công xây dựng công trình:

a) Thực hiện quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng, an toàn lao động trên công trường xây dựng, môi trường xây dựng...;

b) Thực hiện, quản lý hệ thống thông tin công trình;

- c) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (theo yêu cầu);
- d) Nghiệm thu công việc, giai đoạn và công trình hoàn thành;
- đ) Tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành.

37. Kiểm tra chất lượng công trình xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước khi nghiệm thu hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng

38. Kiểm tra, xác nhận việc đã thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành dự án

III. GIAI ĐOẠN III.

KẾT THÚC XÂY DỰNG ĐƯA CÔNG TRÌNH CỦA DỰ ÁN VÀO KHAI THÁC SỬ DỤNG

- 39. Bàn giao công trình hoàn thành để đưa vào sử dụng; vận hành, chạy thử
- 40. Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình
- 41. Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình
- 42. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn)
- 43. Cấp giấy phép hoạt động/ Mở ngành/ Cho phép hoạt động/ Chứng nhận đủ điều kiện (Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện)
- 44. Chứng nhận quyền sở hữu công trình/ sở hữu nhà ở

45. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng

46. Đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có)